Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2014–2015

27 926 Huurbeleid

Nr. 244

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG
Vastgesteld 17 februari 2015

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 17 december 2014 overleg gevoerd met Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst over:
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 24 november 2014 inzake antwoorden op vragen van de commissie over het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (Kamerstuk 27 926, nr. 237);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 17 oktober 2014 inzake aanbieding van het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (Kamerstuk 27 926, nr. 234);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 10 december 2014 inzake reactie op de brief van VNO-NCW en MKB-Nederland inzake de wijziging Regeling hypothecair krediet (Kamerstuk 32 847, nr. 133);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 11 november 2014 inzake informatie over wijziging van de ministeriële regeling houdende de inkomenscriteria voor het verstrekken van hypothecair krediet en regels voor het vaststellen van de maximale hoogte van het hypothecair krediet in verhouding tot de waarde van de woning (Regeling hypothecair krediet) (Kamerstuk 32 847, nr. 129).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,
Geurts

De griffier van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,
Van der Leeden

kst-27926-244
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2015

Voorzitter: Geurts
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn zes leden der Kamer, te weten: Geurts, Van Helvert, Karabulut, Verhoeven, Van der Linde, Monasch

en Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst.

Aanvang 11.36 uur.

De **voorzitter**: Ik open het algemeen overleg en heet de mensen op de publieke tribune welkom, evenals de mensen die met ons meekijken of die meeluisteren via de digitale kanalen. Ook heet ik de Minister en zijn ambtelijke ondersteuning welkom, evenals de collega's. Ik stel een spreektijd voor van vijf minuten en twee interrupties. Ik hoor dat de leden liever zes minuten spreektijd willen. Ik ga daarmee akkoord en geef het woord aan de heer Van Helvert van de CDA-fractie.

De heer **Van Helvert** (CDA): Voorzitter. Het CDA vindt de nieuwe hypotheeknormen die vanaf 1 januari 2015 gaan gelden, schadelijk voor de woningmarkt. Nu de huizenmarkt weer wat opkrabbelt, komt het kabinet met nieuwe maatregelen waardoor huizenkopers minder kunnen lenen. De lening gaat in één klap van 5 tot 8% naar beneden en het verschil kan, afhankelijk van het inkomen, oplopen tot vele duizenden euro's. De maatregel is gebaseerd op het advies van het Nibud, maar er is massaal verzet tegen de nieuwe hypotheeknormen die vanaf 1 januari 2015 gaan gelden. Het CDA wil breder kijken dan het advies van het Nibud. De bezwaren van alle grote spelers op de woningmarkt, zoals Bouwend Nederland, MKB Nederland, de Nederlandse Vereniging van Makelaars en andere brancheorganisaties, heeft de Minister naast zich neergelegd. De woningmarkt is op dit moment gebaat bij rust en voorspelbaarheid. Door de kritiek van de andere grote spelers te negeren, wordt het herstel van de woningmarkt in de kiem gesmoord. Het CDA vindt dat het kabinet nu doorslaat van teveel schulden naar teveel afknijpen.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik zit met een beetje verbazing te luisteren. De heer Van Helvert houdt een verhaal over leennormen. Op 11 november hebben we daarover een brief van de Minister gehad die we in de procedurevergadering besproken hebben. Toen was er niets aan het handje en we zouden alles op 15 januari in een AO kunnen bespreken. Vorige week kwam het CDA plotseling met het idee dat we de maatregelen alsnog heel snel moeten bespreken en het vraagt of de Minister invoering wil opschorten. Wat is er gebeurd bij het CDA? Hebben de fractieleden de stukken pas gelezen toen de brancheorganisaties aanklopten? Hoe werkt zoiets?

De heer **Van Helvert** (CDA): Het CDA heeft al heel snel aangegeven dat wij dit Nibud-advies ... Wij waarderen het Nibud en ook zijn gedachtegang en inbreng maar als je vervolgens nagaat wat dit betekent voor mensen met een modaal inkomen, zie je dat dit toch flinke aangelegenheden zijn. En vanaf 1 januari gaan de maatregelen gewoon in. Vandaar dat we de mogelijkheid met beide handen hebben aangegrepen om hierover nog voor 1 januari te spreken. Vandaar dat wij hierover in dit AO spreken.

De heer **Van der Linde** (VVD): Was het niet juist een CDA-Minister die indertijd heeft voorgesteld om af te raken van dat jaarlijkse politieke gekrakeel over dit soort onderwerpen en heeft zij niet het Nibud ertussen geschoven als onpartijdige derde?

De heer **Van Helvert** (CDA): Als je kijkt naar het verslag van het debat dat op 27 maart 2012 met Minister Spies is gevoerd – zij was inderdaad een CDA-Minister – blijkt dat zij een aantal maatregelen heeft genomen om de ruzie tussen de AFM (Autoriteit Financiële Markten) en het Nibud, om het maar kort door de bocht te zeggen, weg te werken. In de verslaglegging zie je dat die maatregelen tot doel hadden dat mensen met een modaal inkomen een hypothecaire lening konden nemen. Aangezien het toen een andere tijd was waarin een heleboel maatregelen nog niet waren genomen, was het antwoord van de Minister redelijk. Nu een aantal maatregelen zijn genomen – het betrof een stapeling van maatregelen – is het op dit moment niet handig. Ik hoor een heleboel procedurele argumenten van de VVD, maar ik vraag mij af wat zij doet voor de mensen met een modaal inkomen. Reageer eens inhoudelijk op de inbreng van het CDA. De VVD probeert zich nu achter procedures te verschuilen en die als argument te gebruiken om het CDA hier niet op te laten komen voor mensen met een modaal inkomen. Dat vind ik niet zo'n nette zaak.

De **voorzitter**: Ik zie dit als een uitlokking, dus ik geeft de heer Van der Linde nog even de mogelijkheid om hierop te reageren.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik loop vooruit op mijn inbreng. Ik wil best een goed inhoudelijk debat met het CDA voeren over wat wij doen op het gebied van hypotheekverlening en hoe we dat gaan doen, maar er wordt hier een politiek vluggertje gemaakt terwijl het CDA al lang weet dat die regels per januari ingaan. Daar maak ik bezwaar tegen.

De **voorzitter**: De heer Verhoeven.

De heer **Verhoeven** (D66): Het CDA heeft altijd de mond vol van midden in de samenleving staan en van het maatschappelijk middenveld. Zij gebruikt dat soort fraaie woorden. De laatste weken lijkt het er echter steeds meer op dat het CDA een politiek verlengstuk aan het worden is van een aantal lobbyorganisaties die oproepen om dingen toch op een andere manier te doen. Ik maak mij daar zorgen over. Zou de heer Van Helvert daar op in kunnen gaan? Waarom komt hij opeens met een rare procedure, terwijl er op 11 november instemming was, ook van de CDA-fractie? Hierover zou op 15 januari vergaderd kunnen worden. Waarom horen we opeens die ketelmuziek? Waarom is er opeens niet meer de rust die er was op 11 november?

De heer **Van Helvert** (CDA): Ook de opmerking van D66 is van procedurele aard. Zij probeert procedures op te pakken om het CDA niet te laten praten over de mensen om wie het gaat, maar goed. Gevraagd wordt waarom nu die «ketelmuziek» er is, om dat woord maar te gebruiken – ik ben gewoon met mijn eerste inbreng begonnen, maar goed – dus ik leg uit waar het om gaat. Als je bijvoorbeeld op 1 januari een huis van € 150.000 wilt kopen en je 4% rente moet betalen, ben je € 6.000 per jaar kwijt, dus € 290 per maand. Dat kan dus niet meer, want zo'n hoge hypothecaire lening kan men niet krijgen. Men verdient te veel voor de sociale huursector, dus dan moet men duur gaan huren, bijvoorbeeld voor op zijn minst € 700 à € 800. Dat mag wel. Dat vind ik een heel rare situatie: je mag van de overheid wel voor € 800 per maand huren, maar je mag niet een huis kopen en € 290 per maand aan je hypothecaire lening betalen. Nogmaals, dat vind ik een heel rare situatie. De VVD zegt dat het CDA opkomt voor lobbyisten en brancheorganisaties. Dat is natuurlijk flauwekul. Ik stel heel duidelijk dat het CDA het heeft over mensen met een inkomen rond de € 30.000. Dat zijn politieagenten, leraren op een basisschool, milieudeskundigen, een tweede luitenant, een chef-kok van een middelgroot restaurant, een grafisch ontwerper, een promovendus en een treinmachinist. Tegen die mensen zeggen we dus dat zij vanaf

1 januari geen huis meer mogen kopen. Als dat dan ketelmuziek is, heet dat maar zo maar dan maak ik die ketelmuziek graag en ik daag de VVD en D66 uit om inhoudelijk op die punten te reageren in plaats van zich te verschuilen achter procedures.

De heer **Verhoeven** (D66): Nou, dat zal ik doen. De vraag is of het CDA heeft geleerd van lessen uit het verleden. Wij hebben de afgelopen jaren een aantal onderzoeken van de eigen Kamer gehad waaruit bleek dat mensen veel te veel konden lenen, met alle schulden van dien. Voor die machinisten, politieagenten, die verpleegsters en al die andere mensen met een modaal inkomen – het CDA doet nu overigens net of zij de enige partij is die voor die mensen wil opkomen – geldt dat in het verleden gebleken is dat juist zij in grote problemen zijn geraakt doordat zij veel meer aan hun hypothecaire lening gingen spenderen dan zij konden. Daarom hebben we die Nibud-normen en andere zaken bedacht. Dat deden wij om ervoor te zorgen dat mensen niet meer eindeloos kunnen lenen. Mijn vraag aan het CDA is een heel simpele. De heer Van Helvert trekt een heel grote broek aan, maar ik vraag mij af of het CDA is vergeten om de lessen uit het verleden mee te nemen. Is er nu weer slechts sprake van het opportunistisch opkomen voor een bepaalde groep, een groep die juist in grote problemen zit? Wij hebben immers te veel weggekeken van die problemen en laten die een paar jaar later weer ontstaan. Ik wil graag een inhoudelijke reactie hierop van de heer Van Helvert.

De heer **Van Helvert** (CDA): Mij wordt wederom gevraagd of het CDA geleerd heeft van zaken. Eigenlijk gaat het weer om een procedure, het terugkijken. Het CDA vindt het heel belangrijk dat mensen niet te veel lenen om te voorkomen dat ze in grote problemen komen. Dat is niet iets van nu, maar dat speelt al jaren. Niet alleen het CDA heeft daarvan geleerd, maar we hebben daar allemaal van geleerd. Wij willen niet dat dit nogmaals gebeurt. Het CDA waardeert het zeer dat het Nibud dat advies heeft uitgebracht en zij wil het Nibud zeer zeker niet aan de kant schuiven. Het CDA zegt alleen dat we ook op de andere signalen moeten letten. De heer Verhoeven refereert er terecht aan dat mensen vroeger te veel schulden hadden. We moeten echter ook niet doorslaan naar de andere richting, namelijk naar het te veel afknijpen. Daarmee zouden we namelijk een heel grote groep mensen met een goede baan en een modaal inkomen uitsluiten van het kopen van een woning. Sinds de tijd waarin er inderdaad mensen waren – en die zijn er nog – met zoveel problemen doordat ze een te hoge hypothecaire lening hadden afgesloten, wat verschrikkelijk was, zijn er wel een aantal goede maatregelen genomen. Als je alle maatregelen op elkaar stapelt, heb je al een heel goede bescherming tegen dat soort zaken en vanaf 1 januari komt dit erbij. Die maatregelen gaan per 1 januari in en daarom denk ik dat het goed is om het daarover vandaag te hebben. Het antwoord is dus: ja, wij hebben ook geleerd van die zaken, maar wij zeggen dat we niet moeten doorschieten van te veel schulden naar te veel afknijpen.
Het allergrootste kritiekpunt is de stapeling van maatregelen. Ik heb dat net ook in reactie op de interruptie gezegd. We moeten te veel krediet en schulden tegengaan. Dat hebben we overigens ook gedaan. Nu slaan we echter door; het kabinet staat op het punt om het advies van het Nibud over te nemen. Wij zeggen: houd op met het aantrekken van dat strakke korset en geef jongeren de ruimte om een woning te kopen. Dat zijn de jongeren over wie we het net hadden.
Het tweede kritiekpunt is dat de huidige huiseigenaren ook getroffen worden door de beperking van de leencapaciteit. Hun huidige hypothecaire lening sloten zij af op het moment dat de oude voorwaarden nog golden. Die hypothecaire lening is te hoog om over te stappen. Het kan die mensen duizenden euro's per jaar kosten omdat de rente nu zo laag staat. Hardwerkende mensen krijgen dus geen hypothecaire lening. Ik haal

dat toch nog een keer aan. Momenteel is het voor starters met een modaal salaris feitelijk onmogelijk om een hypothecaire lening te krijgen voor het kopen van een huis. Ook de huurwoningen worden onbetaalbaar en de markt voor de sociale huurwoningen zit volkomen op slot. We hebben het dus over het maatschappelijk middenveld, dus over mensen met een inkomen rond de € 30.000. Het betreft mensen met de beroepen die ik net heb aangehaald.
Huishoudens kunnen dus, na die stapeling van functies en het advies van het Nibud, veel minder lenen. Als mensen dus een inkomen hebben van rond de € 30.000, kunnen zij een hypothecaire lening vragen van € 137.000. Dat is een kleine € 10.000 minder dan voorheen. Als je een inkomen hebt van € 50.000, kun je een hypothecaire lening van € 228.000 krijgen. Dat is € 16.000 minder dan voorheen. Als je een inkomen hebt van € 70.000, kun je een kleine € 30.000 minder lenen dan voorheen.
Ik zeg nogmaals tegen de heer Verhoeven dat wij natuurlijk allemaal geleerd hebben van het verleden en dat we daarom al heel veel maatregelen hebben genomen. Nu is een stapeling van maatregelen een feit. Dat is echter te veel; voor jonge mensen die voor de eerste keer een huis willen kopen, gaat dat veel te ver.
Ik weet niet of ik nog tijd heb om kort te spreken over het woonruimtebemiddelingssysteem (WWS).

De **voorzitter**: U hebt nog twee minuten de tijd.

De heer **Van Helvert** (CDA): Dank u wel voorzitter.
Met het wijzigingsvoorstel voor het WWS (woningwaarderingsstelsel) zal de Woz-waarde van woningen straks een deel van de waarde van woningen in heel Nederland bepalen. Het CDA steunt dat omdat dit meer voordelen lijkt op te leveren dan nadelen. Wij stellen echter nog wel een aantal vragen aan de Minister op dit punt. Wat vindt de Minister van de suggestie om te kiezen voor huurbevriezing in plaats van voor huurverlaging? Als gevolg van de wijziging kan de situatie ontstaan dat de feitelijke huidige huur boven de nieuwe maximaal toegestane huurprijs komt te liggen. Dat zal ook gebeuren op enkele gespannen woningmarkten, zoals die in Utrecht, Leiden en Amersfoort.
Klopt het dat als gevolg van de vrije sector huurwoningen kunnen terugvallen naar de gereguleerde sector? Een Kamermeerderheid achtte deze terugval ongewenst. De heer Monasch en mevrouw Visser hebben daarover volgens mij een keer een motie ingediend.
Wat vindt de Minister van de suggestie om de Woz-punten om de drie jaar te herijken in plaats van dat elk jaar te doen? De administratieve lasten van de herijking zouden zodoende voor de verhuurders worden beperkt.
Als de wet op 1 juli 2015 ingaat, valt de invoering samen met de jaarlijkse huurverhoging. Voor de woningcorporaties moet dan uiterlijk op 30 april 2015 het nieuwe puntenaantal bekend zijn. Aangezien het huidige voorstel uitgaat van de meest actuele Woz-beschikking, wordt dat een beetje krap. Mensen kunnen namelijk ook bezwaar maken tegen de Woz-beschikking. Hoe ziet de portefeuillehouder dit?
Wat vindt de Minister van het idee om de Woz-beschikking van het voorgaande jaar te gebruiken? Als hij dat doet, verloopt een en ander misschien iets soepeler.
Tot slot vraag ik de Minister wat hij vindt van het idee om de invoeringsdatum van het nieuwe WWS op te schuiven naar 1 juli 2015.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik had eigenlijk nog een verhaal over bouwsparen verwacht. Ik probeer toch een beetje chocola te maken van alle ideeën over de woningmarkt. Ik hoor het ene CDA-Kamerlid ontzettend hard roepen dat de starters geholpen moeten worden. In diezelfde week moeten wij commentaar leveren op een idee van het CDA over bouwsparen, namelijk een plan van de heer Knops. Hij zegt letterlijk

dat mensen maar eens moeten sparen voordat ze een huis kopen. Hoe moet ik dat uitleggen? Daar zit toch een zekere spanning tussen?

De heer **Van Helvert** (CDA): Ik laat het aan de heer Knops over om over zijn voorstel iets te zeggen. Ik kan daarover wel zeggen dat mensen natuurlijk moeten sparen voordat ze een huis kopen. Als je echter van mensen eist dat ze heel veel gaan sparen, ze alle maatregelen voorlegt die erbij zijn gekomen en mensen vanaf 1 januari minder kunnen opnemen, ontstaat er een groot probleem. Dat komt door die stapeling. De vraag van de heer Verhoeven – ik vond die zeer waardevol – was of we niets hebben geleerd van het verleden. Natuurlijk hebben wij allen veel geleerd van het verleden en zullen mensen moeten sparen. Als je echter en-en-en-en van mensen met een modaal inkomen vraagt – je hebt het dan over politie-agenten, leraren op een basisschool, milieudeskundigen, grafisch ontwerpers et cetera – ontstaat de situatie dat zij buiten de boot vallen. Het is dus niet een verhaal van of-of, maar het is een verhaal van en-en.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik snap het toch nog niet helemaal. Als je 20% aan eigen geld meeneemt – als ik de notitie goed lees, maak ik daaruit op dat dit is wat het CDA voorstelt – heb je toch geen strakke normen meer als de «loan to income»-ratio wordt aangehaald?

De heer **Van Helvert** (CDA): Ik begrijp dat de VVD zegt dat zij het idee van de heer Knops om te sparen, prima vindt. Ik ben al blij dat de heer Knops wat dat betreft steun van de VVD kan verwachten. Als je een huis wilt kopen en eigen geld meeneemt, is dat prima. Als we het advies van het Nibud helemaal overnemen en we niet luisteren naar wat partijen in het veld zeggen, blijft overeind dat mensen minder kunnen opnemen en dat het maatschappelijk middenveld geen huis kan kopen of dat mensen een kleiner huis moeten aanschaffen dan nodig is. Dan ontstaat er een «scheve situatie» en daarmee zijn wij het niet eens. Zoals gezegd, vind ik het positief dat de VVD zegt dat ze het idee van de heer Knops wel ziet zitten.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik word uitgedaagd.
Wij staan zeer kritisch tegenover bouwsparen.

De heer **Van Helvert** (CDA): Ja, maar nu word ik uitgedaagd.
Dat wil dus zeggen dat de VVD bouwsparen niet goed vindt en ...

De **voorzitter**: Nee, mijnheer Van Helvert. Het woord is aan mevrouw Karabulut.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. Als je op gewilde populaire locaties de markt zijn werk laat doen – het bepalen van de prijs op basis van de locatie of meer dan dat – komen er vanzelf woningen bij. Dat is de redenering van de coalitie, gesteund door de nepoppositie. We hadden in een vorige periode de € 120 extra huurverhoging Donnerpunten, waartegen één van de coalitiepartijen zich destijds heftig heeft verzet. Daar komen de Blokpunten voor in de plaats. In plaats van woonomgeving en woonvorm, wordt de Woz-waarde per m^2 geïntroduceerd. De Donnerpunten komen niet te vervallen, maar deze worden omgezet naar een hogere puntprijs zodat huurders nog altijd meer huur mogen betalen en waardoor de uitvoering volgens mij een stuk ingewikkelder wordt. De Minister schrijft dat een uitgangspunt hierbij is dat de verdiencapaciteit niet mag worden aangetast. Wat bedoelt hij hier precies mee?
Waar is de gedachte op gestoeld dat er, wanneer je in schaarse gebieden woningen nog schaarser maakt, vanzelf meer woningen gebouwd zullen worden waaraan behoefte is? Ik zie op alle vlakken eigenlijk alleen maar het tegenovergestelde gebeuren. De doelstellingen van dit besluit zijn

volgens de Minister vereenvoudiging, het aantrekken van meer investeringen, het verbeteren van de doorstroming en het verkorten van de wachtlijsten. Kan de Minister deze doelen nader specificeren?
Deze maatregelen in combinatie met huurverhoging en het bevriezen van de liberalisatiegrens gedurende drie jaar, zijn bedoeld om de sociale volkshuisvesting op de markt te zetten, om die in ieder geval meer op de markt te zetten. Graag wil ik hierop een reactie van de Minister. Wonen moet volgens deze akkoordpartijen koste wat kost flink duurder worden. Ik vrees – dat was met de Donnerpunten zo en nu is dat zo met de Blokpunten – dat het niet alleen slecht is voor de huurder vanwege de ontzettend hoge woonlasten maar dat het ook slecht is voor het samen leven. We krijgen het ene na het andere rapport waaruit blijkt dat steeds meer mensen, rijk versus arm, in gescheiden werelden komen te leven, dat er een steeds diepere culturele kloof zal ontstaan. Wat is er nog erger dan een wetsvoorstel dat het wonen fysiek verder segregeert; het pleps versus de rest? We hebben een en ander gemarkeerd door mooie plekjes in het land waar hekken omheen gezet worden.
De Minister zegt dat hij verwacht dat hiermee de doorstroming op gang komt. Hoezo? Kijken we nu naar het effect van de Blokpunten in bijvoorbeeld Amsterdam, dan zien we dat er alleen maar een huurinfarct is ontstaan. Mensen verhuizen niet meer omdat zij weten dat, als zij dat doen, het wonen duurder wordt. Graag wil ik een reactie hierop.

De heer **Verhoeven** (D66): Mevrouw Karabulut doet haar eigen partij naar mijn idee toch echt tekort. Het probleem dat zij probeert enorm op te blazen – er zijn namelijk ook heel veel rapporten waaruit heel andere dingen blijken, bijvoorbeeld dat van het Centraal Cultureel Planbureau – en zij spreekt over een tegenstelling en een tweedeling. Het is terecht dat zij zich daar zorgen over maakt, maar zij doet zichzelf tekort want juist in de stad waar dat gevaar misschien wel het meest dreigt, als ik haar goed beluister, levert haar partij zelf de woonwethouder, namelijk de heer Ivens. Volgens mij levert hij samen met D66 en de VVD enorme inspanningen om het probleem aan te pakken. Waarom zit mevrouw Karabulut hier nu enorm te oreren om een probleem, waarvoor zij terecht aandacht vraagt, enorm op te blazen terwijl haar partij in Amsterdam zelf aan tafel zit om dit probleem op te lossen? Ik zou haar heel erg graag steunen bij het oplossen van het probleem maar ik vind dat de toon die zij hier aanslaat, niet past bij de inzet die Amsterdam met onder andere haar partij pleegt.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dat doe ik om de heer Verhoeven aan zijn verstand te brengen dat de heer Ivens met het college in Amsterdam alleen maar segregatie kan bestrijden als hij met de anderen daarbij niet belemmerd wordt door landelijke maatregelen. Met deze maatregelen gebeurt dat wel. Ik kom hierop later in mijn betoog terug. Het zou zomaar kunnen dat, als deze maatregelen met al het andere kabinetsbeleid worden voortgezet, er nog maar 1% aan voorraad van goedkope sociale huurwoningen overblijft. Uit de doorrekening van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam blijkt dat deze maatregelen in ieder geval voor die stad funest zijn. In het Stadsdeel Centrum, binnen de ring, komt geen normaal mens meer en buiten de ring kan men misschien nog wel komen, maar daar neemt de segregatie alleen maar toe. Dat is niet de gedeelde en verdeelde stad die ik wens en ik hoop dat ook D66 die niet wenst. Ik hoop dan ook dat ik in dezen de steun van de heer Verhoeven krijg om te voorkomen dat dit beeld bewaarheid wordt en om deze effecten voor Amsterdam en andere, vergelijkbare steden met een hoge Woz-waarde te verminderen of terug te draaien.

De heer **Verhoeven** (D66): De SP krijgt altijd de steun van D66 voor het aanpakken van problemen, dus ook voor het aanpakken van het probleem

van sociale segregatie. Mevrouw Karabulut en ik voeren al vier jaar lang discussies over het aanpakken van het probleem van scheefwonen. Mevrouw Karabulut haalde net het centrum van Amsterdam aan en daar staan prachtige sociale huurhuizen waarin mensen wonen met een inkomen dat gestegen is. Zij blokkeren de toegang tot die woningen voor mensen die op die woning wachten. Zij staan op een wachtlijst met een wachttijd van meer dan tien jaar. Die problemen proberen we al jarenlang aan te pakken. Mede D66 heeft het woonakkoord gesloten om ervoor te zorgen dat het probleem van het scheefwonen wordt aangepakt, dat de wachtlijsten korter worden en om er juist in steden als Amsterdam voor te kunnen zorgen dat mensen met een modaal inkomen en mensen met een hoger inkomen in elkaars buurt kunnen wonen, dat ze elkaar kunnen treffen en dat zij allen een kans hebben op een plek in die populaire stad. Dat is de inzet van D66 en dat is ook de inzet op basis van het collegeakkoord in Amsterdam waar de SP, D66 en de VVD eendrachtig samen optrekken om ervoor te zorgen dat Amsterdam voor alle Nederlanders een toegankelijke, bewoonbare, leefbare en betaalbare stad wordt. Daarom vind ik het zo jammer dat mevrouw Karabulut hier de problemen uitvergroot ofwel opblaast, terwijl zij eigenlijk aan het stuur zit om de problemen op te lossen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik blaas niets op. Ik baseer mij op de feiten, op de onderzoeken. Ik adviseer de heer Verhoeven ernstig om «zijn» woonakkoord nog eens goed te lezen. Als de heer Verhoeven wil bereiken wat hij zegt, namelijk dat mensen met lagere inkomens en mensen met lage middeninkomens in Stadsdeel Centrum komen en dat ze daar kunnen blijven wonen, moet hij dat woonakkoord in de prullenbak gooien. Dan moet hij voorkomen dat de inkomensafhankelijke huren zo worden doorgezet en hij moet liberalisatie en de uitverkoop van woningen voorkomen. En hij moet vooral dit besluit aanpassen, want dit leidt tot het tegenovergestelde van wat datgene de heer Verhoeven zegt.

De **voorzitter**: Mevrouw Karabulut, u vervolgt uw betoog. U hebt nog twee minuten de tijd.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Nou ja, ik werd geïnterrumpeerd dus ik zou graag ...

De **voorzitter**: Ik kan u vertellen dat de tijd toen niet doorliep.

Mevrouw **Karabulut** (SP): De Minister schrijft dat er in Amsterdam geen verschillen ontstaan. Hij schrijft dat dit besluit geen schokeffecten mag opleveren. Vindt de Minister het dan niet schokkend dat de voorraad huurwoningen wordt gehalveerd? Vindt de Minister het niet schokkend dat in Stadsdeel Centrum de huurprijs voor een sociale huurwoning met bijna € 100 kan stijgen, namelijk van € 659 naar € 760? Misschien is dat fijn voor de investeerder, maar dat is funest voor die huurder over wie de heer Verhoeven het had. De tweedeling in steden zal toenemen. Verschillend tussen wijken en stadsdelen zullen groeien. Hoogleraar Boelhouwer waarschuwt voor segregatie in sommige wijken. Wat is de reactie van de Minister hierop? Hoeveel extra huurwoningen komen er middels deze maatregelen vrij voor mensen die op zoek zijn naar betaalbare woningen? In Amsterdam neemt het aantal sociale huurwoningen als gevolg van liberalisatie en landelijk beleid jaarlijks af, terwijl het aantal huishoudens met duizenden toeneemt. Netto levert dit volgens mij dus niets op.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik sla aan omdat hoogleraar Boelhouwer werd geciteerd. We hebben ten aanzien van voorgaande voorstellen een ronde hoogleraren gehad. Naarmate je langer dit woordvoerderschap hebt, valt

je vaker op dat hoogleraren vaak van mening veranderen. Dat lijkt althans zo. De heer Boelhouwer is de godfather van Wonen 4.0. Hij wordt gesteund door de Woonbond en door veel Kamerwoordvoerders. Hij wordt niet door mijn partij gesteund. De reden daarvoor is dat Wonen 4.0 van een Woz-waarde van 100% uitgaat. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat corporaties mogen vragen wat zij kunnen vragen. Zij mogen een prijs vragen die conform de marktprijs is. De overheid zorgt voor heel veel huurtoeslagen, opdat de inkomenseffecten worden gecompenseerd. Voor bepaalde gebieden of steden, zoals Amsterdam, moest er extra huurtoeslag komen om een en ander in de hand te houden. De heer Boelhouwer pleit juist voor een Woz-waarde van 100%. Volgens mij is de SP ook voorstander van Wonen 4.0. Dat bleek immers steeds in alle debatten. Wij waren daartegen vanwege de segregerende effecten. Kan mevrouw Karabulut een nadere verklaring geven voor haar positie ten aanzien van Wonen 4.0 en kan zij aangeven waarom zij hoogleraar Boelhouwer citeert terwijl hij juist de kant op wil van een nog hogere marktwaarde?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik merk dat de heren die samenwerken en die een akkoord hebben gesloten, behoorlijk in de war zijn vandaag. De heer Monasch haalt twee zaken dor elkaar. Dat wat hier voorligt en het akkoord van de partijen aan deze tafel, behoudens het CDA, heeft geen betrekking op Wonen 4.0. Zo simpel is het.
De heer Boelhouwer becommentarieert het voorliggende besluit en wat dat betreft ben ik het van harte met hem eens.

De heer **Monasch** (PvdA): Het zou toch fijn zijn als mevrouw Karabulut de vragen beantwoordde. Wonen 4.0 gaat uit van dezelfde systematiek, namelijk die dat je meer ruimte moet geven voor de Woz-waarde. In het voorstel van het kabinet staat – wij kunnen dat principe steunen – dat je dat niet moet doen. 25% Woz-waarde en als die waarde teveel stijgt, moet je dat aandeel aanpassen, opdat de waarde nooit meer dan 25% is van de totaalprijs. De SP steunt Wonen 4.0. De heer Boelhouwer is de godfather van Wonen 4.0 waarbij van 100% Woz-waarde wordt uitgegaan. Waarom steunt mevrouw Karabulut wat dat betreft wel een Woz-waarde van 100% en waarom vindt zij in dit geval 25% al te veel?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik merk dat de heer Monasch vindt dat het steeds ingewikkelder wordt. Wonen 4.0 gaat uit van een compleet ander stelsel. Dat behandelt de koop- en de huurmarkt tegelijkertijd. Dat is een visie op een stelsel waar wij naartoe zouden willen, maar daarvan is in dit geval geen sprake. Als de heer Monasch vandaag met ons of met anderen zijn handtekening zet onder een akkoord waarin staat dat de hypotheekrenteaftrek, die vette subsidie aan villa's – ik meen dat daar 11 miljard naartoe gaat – wordt afgebouwd, dat kopers en huurders die slechts 2 miljard krijgen via de huurtoeslag eerlijker worden behandeld en dat het stelsel anders wordt ingericht, gaan wij vandaag om de tafel, maar dat is het allemaal niet. De heer Monasch beknibbelt op alle mogelijke manieren, namelijk via de sociale volkshuisvesting, op de inkomensafhankelijke huren en op de huurtoeslag. Hij maakt het wonen alleen maar duurder. De heer Monasch voert keihard rechts beleid en hij vermarkt de sociale volkshuisvesting. Dat is het tegenovergestelde van dat wat in een heel mooi opiniestuk staat dat vorige week in de krant stond en met, naar ik meen, met de heer Van Dam is geschreven. Daarin staat dat we de publieke sector moeten heroveren. Ik kan de heer Monasch zeggen dat je dat niet op deze manier doet.

De **voorzitter**: U vervolgt uw betoog.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Waar was ik gebleven?

De coalitie, onder anderen de heer Monasch, stelt dat de Donnerpunten zijn afgeschaft. Klopt het dat deze helemaal niet zijn afgeschaft maar dat die slechts zijn uitgesmeerd over alle huurpunten? Kan de Minister dit bevestigen?
Is de Minister, gegeven de effecten die je bijvoorbeeld in Amsterdam ziet, bereid om deze punten alsnog te schrappen of deze schokeffecten op een andere manier te dempen?
Na de verhuurdersheffing en de inkomensafhankelijke huurverhoging is de kans erg groot dat deze nieuwe puntentelling zal leiden tot meer liberalisering. Als gevolg van het voorgestelde puntenstelsel van Minister Blok kan het aantal geliberaliseerde particuliere huurwoningen in Amsterdam verdubbelen. Is dit de bedoeling van de Minister? Voor krimpgebieden lijkt de nieuwe puntentelling positief uit te pakken. Dat is mooi, maar wat betekent dit voor de investering in diezelfde krimpgebieden? Corporaties krijgen immers ook minder inkomsten binnen. Voor studenten lijkt dit ook het geval te zijn, maar ik vraag mij af of dat zo is. Wij zien alleen maar gemiddelden in de berekening van de Ministers. Kan de Minister juist op de uitschieters ingaan die we bijvoorbeeld in Amsterdam zien? Waarom gaat de Minister wel uit van een ondergrens van een waarde van € 40.000 voor studentenwoningen en voert hij geen bovengrens in?
Hoe staat het met de zorgwoning? Klopt het dat er bij het al dan niet toekennen van een toeslag van 35% alleen gekeken wordt naar fysieke beperkingen?
De Minister wenst met dit stelsel tot vereenvoudiging te komen. Ik vraag mij echter af voor wie die vereenvoudiging geldt. De huurder moet immers dubbel bezwaar maken bij de Huurcommissie en voor de Woz-beschikking bij de gemeente. Is er dan geen sprake van nog meer bureaucratie en van nog meer ingewikkeldheid? Als de berekening van Amsterdam klopt, neem dit voorstel dan mee terug naar de tekentafel, wat de heer Monasch naar ik meen al eerder als suggestie heeft gedaan. Dat van het kloppen van die berekening van Amsterdam bevestigt de Minister in zijn brief. Ik doe dus een oproep: Minister, gaat u alstublieft nog eens terug. Dit willen wij niet. Wij willen niet nog meer segregatie in Nederland.

De heer **Monasch** (PvdA): In mijn verhaal kom ik uitvoerig op Amsterdam terug, maar het zou jammer zijn als wij de wereld en zeker dit land beperkten tot Amsterdam. Kan mevrouw Karabulut aangeven wat er als gevolg van dit voorstel gebeurt in Utrecht en in Eindhoven? Dat zijn heel populaire steden in de schaarste gebieden. Wat zijn de effecten van dit voorstel op de huren in die twee steden?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik zie dat in Rotterdam en andere steden de huren gemiddeld licht stijgen en in Utrecht zie ik een gemiddelde daling van 5%. Ik zeg echter nogmaals dat ik niet kan overzien op welke plekjes dit wel gebeurt en op welke plekjes dit niet gebeurt. Ik sluit niet uit dat in sommige, zeer populaire gebieden die uitschieters ook te zien zullen zijn, maar in de stukken zie ik dat er in Utrecht sprake is van een gemiddelde daling van 5%.

De heer **Monasch** (PvdA): In de stukken zie je dat er sprake is van een veel forsere daling.
Waar is het vertrouwen gebleven dat mevrouw Karabulut had in haar eigen wethouder en in de huurders, nu we vorige week met elkaar een wetsvoorstel hebben aangenomen om ervoor te zorgen dat er juist bindende prestatieafspraken moeten worden gemaakt waarbij onder andere de omvang van de voorraad op tafel ligt? In die wet staat onder andere voor welke inkomensgroepen welke hoeveelheid woningen ter beschikking moet staan in steden waar ook SP-wethouders het voor het

zeggen hebben en waar juist die druk op de markt groter is? Waar is het vertrouwen gebleven in dat wetsvoorstel dat we vorige week met elkaar hebben aangenomen?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. Ik ben dit soort smerige politieke spelletjes eigenlijk zat. Natuurlijk heb ik daar vertrouwen in. Natuurlijk ben ik heel erg blij met die mogelijkheden die we – dat geef ik toe – gezamenlijk in de wet hebben geregeld. Daar zullen wij ook gebruik van maken. De heer Monasch moet het onze wethouders en zijn eigen wethouders echter niet onmogelijk maken door via dit soort maatregelen enorm veel sociale volkshuisvesting te liberaliseren en die in de uitverkoop te doen. De heer Monasch moet het ook niet onmogelijk maken door dit soort segregerende maatregelen hier door te drukken. Dan werk je een andere kant op en dat is hier het gigantische probleem.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter, ik maak een punt van orde. Mij valt op dat, elke keer als ik mevrouw Karabulut bevraag over haar verantwoordelijkheid, haar taalgebruik steeds grover wordt. Vorige week waren het «gelul» en «leugens». Nu zijn het «smerige politieke praatjes». Ik doe een oproep om het debat fatsoenlijk met elkaar te voeren en om verantwoordelijkheid te nemen voor daden waarvoor je bestuursverantwoordelijkheid hebt genomen.

De **voorzitter**: Dat is genoteerd.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Natuurlijk nemen wij verantwoordelijkheid, maar de heer Monasch moet ook zijn verantwoordelijkheid nemen. Hij zegt A en doet B. Dat is heel erg jammer. De heer Monasch zei dat, als het klopt ... Ik zal het nog een keer uitleggen, maar hij weet ook dat je afspraken kunt maken – dat zullen we zeker doen – met huurders en gemeenten ...

De heer **Monasch** (PvdA): Het ging over taalgebruik

Mevrouw **Karabulut** (SP): De heer Monasch weet echter ook dat in Amsterdam een heel groot deel van de sociale volkshuisvesting juist in het centrum tot de particulieren behoort en daarover valt gewoonweg geen afspraak te maken. De heer Monasch zou zijn ogen moeten openen voor de realiteit en hij hoeft niet zo te schrikken van mijn taalgebruik. Ik probeer slechts duidelijk te zijn en hoop dat dit tot hem doordringt.

De heer **Van der Linde** (VVD): Voorzitter. Ik heb een gloedvol betoog voorbereid over Wonen 4.0, maar daarover hebben we al van gedachten gewisseld. Ik merk daarover wel op dat dit niet alleen een lijstje met voornemens was, maar dat er ook een analyse aan ten grondslag lag. Uit die analyse bleek dat de frictie op de woningmarkt vooral de mismatch tussen vraag en aanbod is. Het prijsmechanisme moet daar gewoon voor in stelling gebracht worden. Daarvoor hadden de partijen dan ook als oplossing die Woz-waarde van 4,5% bedacht. Dat idee is breed omarmd door de belangrijkste partijen, waaronder Aedes en de Woonbond en het kwam dus in het regeerakkoord. De VVD was daar blij mee. Weg met de kwartpunt voor elke radiatorknop, weg met het verlengde aanrechtblad dat een extra punt oplevert. Wij willen een simpel systeem met weinig bureaucratie dat goed te begrijpen is voor elke huurder.
Bij de uitwerking van dat voornemen in het regeerakkoord moesten wij constateren dat het doen van die ingreep simpelweg niet mogelijk was. Die WWS-punten en de marktwaarde lopen nu zo ver uit elkaar – de correlatie is feitelijk nul – dat je die stap niet in een keer kunt zetten. De VVD heeft zich daarom neergelegd bij een compromis dat inhoudt dat

25% van de maximale huurprijs wordt bepaald door de Woz-waarde. Het is een geloofwaardige eerste stap en het is echt een compromis.
Ik blijf nu wel zitten met een uitdaging. We willen dat woningwaarderingsstelsel eenvoudiger maken. Kunnen we daar alsnog een slag in maken? Die al te gedetailleerde punten, die halve punten en die kwartpunten voor een scheerwandcontactdoos, een afzuigkap, een hang-wc ... Is de Minister bereid om na te gaan of er een vereenvoudigingsslag kan worden gemaakt?
Ik spreek een paar woorden uit over die leennormen. Ik zeg nogmaals dat ik vind dat we ons werk niet goed hebben gedaan in die zin dat we zo laat in het proces onduidelijkheid hebben gecreëerd over wat we per 1 januari gaan doen. Als wij met z'n allen vinden dat er iets moet gebeuren aan de leennormen, moeten we daarover een ordentelijk debat voeren. Dan moeten we wegblijven van ditjes en datjes in een veel te laat stadium.
De VVD gaat er nog steeds van uit dat kredietverlening een vak is en dat dit vak door banken moet worden beoefend. Na de kredietcrisis hebben we wel met z'n allen besloten dat we daar een bepaalde buitengrens aan stellen. Daarom is het Nibud gevraagd om als onpartijdige derde daarvoor normen te ontwikkelen. Ik blijf wel zitten met de praktische uitwerking daarvan. Die praktische uitwerking wordt vooral door banken gedaan. Die mogen maatwerk leveren en die mogen door inkomensplaatjes heen kijken. Denk hierbij aan net afgestudeerden die een huis willen kopen, maar die nog steeds aanlopen tegen een bank die de carrièreperspectieven niet wil meenemen. Dat gebeurt niet omdat het niet mag. De regels zijn er namelijk wel. Wij begrijpen echter dat banken in de praktijk geen gedoe met de AFM willen en dat zij daarom op zeker spelen. Hoe gaan we er met z'n allen voor zorgen – ik stel een vraag aan deze Minister en ik weet dat mijn collega Aukje de Vries deze aan Minister Dijsselbloem heeft gesteld – dat banken zonder vrees voor de toezichthouder de rente pakken die ze formeel hebben?
Ik kom op de leennormen die in Europa op 1 januari gaan gelden. Kan de Minister iets zeggen over de effecten daarvan? Ik zie dat de normen iets omlaag zijn gegaan, maar ik zie ook dat de hypotheekrente stevig is gedaald en dat we volgend jaar meer geld in onze portemonnee krijgen. Hoe werkt dat netto uit? Kan de Minister daar iets over zeggen?
Rust op de woningmarkt is een groot goed, dus laten we die rust vooral bewaken. Wat dat betreft vind ik het inschakelen van het Nibud voor het jaarlijks vaststellen van die normen goed, zonder dat er sprake is van politiek gekrakeel.

De heer **Verhoeven** (D66): Na de mooie periode van de afgelopen twee weken waarin we eensgezind optrokken om de woningcorporaties en een belangrijk deel van de woonsector weer gezond te krijgen, vervallen wij in gekrakeel. Dat vind ik vreemd. Eerst blies het CDA hoog van de toren op basis van een situatie die het zelf op 11 november liet passeren. Vervolgens was er de SP die helemaal vergeten lijkt te zijn dat ze zelf inmiddels ook tot de nepoppositie behoort omdat ze constructief heeft meegedacht over een wetsvoorstel. Zij heeft zelf dingen binnengehaald en steun aan het wetsvoorstel gegeven. Dat is toch wel jammer. Ik heb mijzelf ooit een roepende in de woestijn genoemd. We zijn gelukkig weer wat nader tot elkaar gekomen, maar het lijkt erop dat we terugvallen in de oude situatie. Ik vind dat heel jammer omdat de woningmarkt niet op politiek gekrakeel zit te wachten. Die zit te wachten op goed doordachte oplossingen die in eensgezindheid tot stand zijn gekomen.
Dit is mijn procedurele opmerking vooraf. Ik wilde net overgaan tot het inhoudelijke deel.

De heer **Van Helvert** (CDA): In de procedurele opmerking vooraf – het was overigens wel een lange procedurele opmerking – wordt wel gesproken over politiek gekrakeel. Er wordt verwezen naar procedures die

volgens de heer Verhoeven anders hadden moeten verlopen. Prima, dat mag. Mijn vraag is of hij het feit dat het CDA opkomt voor politieagenten, leraren op een basisschool, milieudeskundigen, grafisch ontwerpers, chef-koks van een middelgroot restaurant, tweede luitenanten, promovendi en machinisten die vanaf 1 januari als starters een huis willen kopen maar dit niet kunnen doen, politiek gekrakeel vindt.

De heer **Verhoeven** (D66): Als je dat een maand te laat doet – het CDA is een maand te laat met het opkomen voor deze groep en de heer Van Helvert heeft inderdaad heel mooi een aantal mensen met beroepen uit die groep genoemd en dit gaat ons allen aan het hart – denk ik dat je niet goed voor die groep opkomt. Op 11 november heeft het CDA gezegd dat het prima is en op 17 december kwam het tot de conclusie dat het toch allemaal anders moet. Daar heeft die groep niets aan. Dat noem ik inderdaad «politiek gekrakeel».

De heer **Van Helvert** (CDA): Dit is echt Haagsestolpdenken. Als u zegt dat wij te laat zijn, zeg ik dat het volgens mij nog niet 1 januari is. Volgens mij kunnen wij heel gemakkelijk zeggen dat wij dit een halfjaar opschuiven. Dan is helemaal niets te laat. Mijn tegenvraag is: wat doet u dan voor deze groepen, buiten dat u het CDA verwijt dat zij een paar dagen te laat reageert? U doet helemaal niets voor die groep. U laat het gewoon gebeuren. U zorgt ervoor dat deze groep vanaf 1 januari geen hypothecaire lening kan krijgen. Een hele generatie kan geen hypothecaire lening krijgen. Wat doet u dan voor deze groep?

De heer **Verhoeven** (D66): Het is aardig van de heer Van Helvert dat hij mij vraagt wat ik doe voor de groep politieagenten, verplegers, leraren, voor mensen met een modaal inkomen die op de woningmarkt komen. Ik vertel de heer Van Helvert graag wat ik voor die groep doe. Wij hebben het woonakkoord gesloten waarmee wij ervoor gezorgd hebben dat de woningmarkt weer stabiel en gezond werd en waardoor mensen wisten waar ze aan toe waren. Iedereen zag in dat dit het beleid is voor de komende jaren, dat daarop kon worden ingespeeld en dat daarvan in de betreffende situatie kon worden geprofiteerd. Daardoor zijn de woningverkopen weer toegenomen. Daardoor stabiliseerden de huizenprijzen van alle woningen van mensen die al een woning hebben. Wij hebben de starterslening verruimd waardoor heel veel mensen die aan het begin van hun wooncarrière staan, een huis kunnen kopen. Wij hebben ervoor gezorgd dat er op de huurmarkt veel meer mogelijkheden komen om de doorstroming te stimuleren en de wachtlijsten in te korten. Ik zie de voorzitter al een beetje met zijn ogen knipperen. Daarom zal ik niet alle dingen noemen die we in het woonakkoord geregeld hebben en alle dingen die we daarna hebben gedaan. En we hebben met volledige steun van het CDA en de SP vorige week de woningcorporatiesector gezond gemaakt. Kortom, we hebben verschrikkelijk veel maatregelen genomen de afgelopen twee jaar. Ik heb dit kabinet vaak verweten dat het te weinig hervormt, maar ik maak voor de Minister voor Wonen graag een uitzondering. Hij heeft een aantal hervormingen op zijn naam staan die goed zijn voor alle groepen in de samenleving, vooral voor de mensen die als gevolg van die wachtlijsten lang moeten wachten totdat ze een huis kunnen huren en voor mensen met een modaal inkomen die nu op reële en verstandige wijze een woning kunnen aanschaffen zonder dat ze een paar jaar later in grote problemen komen omdat ze zichzelf moesten vertillen, daartoe verleid door de banken. Dat is het korte antwoord op mijn vraag van de heer Van Helvert.
We hebben het vandaag over het WWS en de Nibud-normen. Ik denk dat je het puntenstelsel kunt zien als een plafond voor de huurprijzen. Als de huurprijs het plafond bereikt, mag die dus niet meer omhoog. Het puntenstelsel is aan vernieuwing toe, want het heeft nu een heel geringe

koppeling met de werkelijke gewildheid van een huis en dat zorgt voor allerlei uitwassen. Ik zei net al tegen mevrouw Karabulut dat er in de grote steden heel veel mensen zijn met een hoger inkomen die een slaatje slaan uit het met winst onderverhuren van een goedkoop huurhuis. Dat probleem wil D66, blijkbaar in tegenstelling tot de SP, graag aanpakken. Het puntenstelsel is ook ingewikkeld, omdat het onderdeel voor de woonomgeving nauwelijks inzichtelijk was. In het regeerakkoord – ik weet niet of ik dat eerder gezegd heb – was een enorme weeffout geslopen door volledige doorweging van die Woz-waarde erin te brengen. Misschien is het goed om in herinnering te brengen dat na Wonen 4.0 het CPB, de PvdA en de VVD wilden overgaan op volledige doorweging van de Woz-waarde. Uiteindelijk hebben we het woonakkoord gesloten waarin we volgens afspraak hebben opgenomen dat de Woz-waarde niet volledig doorweegt bij het waarderen van een woning via het puntenstelsel, maar dat een deel van die waarde doorweegt. Dat is inmiddels uitgewerkt en dat ligt nu voor. Als het regeerakkoord leidend was gebleven zou in de krimpgebieden de maximale huur heel laag worden waardoor er geen bouw meer zou zijn. In de schaarste gebieden, de Randstad, zouden de huren juist heel erg hoog geworden zijn waardoor alleen nog maar heel rijke mensen in de grote steden zouden kunnen wonen. De schrikbeelden van de VVD en de schrikbeelden van de SP zouden werkelijkheid geworden zijn door het regeerakkoord, ware het niet dat het woonakkoord gesloten is. Daardoor wordt de Woz-waarde onderdeel van het totale puntenstelsel.

Mevrouw **Karabulut** (SP):Voorzitter. Wat vindt de heer Verhoeven ervan dat de huren voor nieuwe huurders in Amsterdam, met name in die gebieden waar de heer Verhoeven met zijn akkoord waarop hij zo trots is, de huren verder wil verhogen, de afgelopen jaren met 23% zijn gestegen? Wat vindt de heer Verhoeven ervan dat deze huurverhoging middels dit besluit er nog eens bovenop komt? Wat vindt hij ervan dat in Amsterdam nog maar 1% van de goedkope, betaalbare sociale woningvoorraad overblijft? Is dat voor D66 acceptabel?

De heer **Verhoeven** (D66): Dat is voor D66 natuurlijk niet acceptabel, maar dat zijn allemaal schrikbeelden en waanvoorstellingen waar mevrouw Karabulut altijd mee strooit. We werken er juist hard aan – D66 doet dat zowel in Amsterdam als in de Kamer en zij probeert tot een parallelle aanpak te komen – om dit soort schrikbeelden te voorkomen. Daar werken we keihard voor. Laten we overigens wel zijn en zeggen – de heer Monasch merkte dat terecht op – dat Amsterdam niet Nederland is. We hebben heel veel steden en gebieden in dit land waar de problemen van een heel andere aard zijn dan die in Amsterdam en we proberen er juist voor te zorgen, ook met de uitzonderingen die in deze regel gemaakt zijn, dat er wat meer gekeken wordt naar de regionale situatie. Laten we ons dus niet blindstaren op Amsterdam omdat mevrouw Karabulut daarnaar vraagt. Amsterdam is de stad met de meeste sociale huurwoningen van het gehele land. Amsterdam is misschien wel de stad met de meeste sociale huurwoningen ter wereld. Dat is dus de meest sociale stad ter wereld wat het woonbeleid betreft. Iedereen krijgt in Amsterdam een kans en dat is mede te danken aan het beleid van de afgelopen jaren. Er zijn echter uitwassen geweest. Er zijn dingen misgegaan. Er zijn profiteurs gekomen en er zijn mensen met een hoog inkomen die mensen met een laag inkomen verdringen, die een woning bezet houden terwijl ze verdorie zouden kunnen doorschuiven. Daarvoor zijn allerlei mogelijkheden, maar ze laten die mensen met een laag inkomen op die wachtlijst staan. Voor de groep waarvoor mevrouw Karabulut naar haar zeggen opkomt, is D66 echt opgekomen. Wij pakken die wachtlijsten aan. Wij korten ze in en geven mensen een kans op een woning, ook in Amsterdam.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Over schrikbeelden gesproken. Ik maak bezwaar tegen de manier waarop de heer Verhoeven huurders wegzet, namelijk als profiteurs. Ik weet dat D66 dat vaker doet met beleid, ongeacht of dat betrekking heeft op uitkeringsgerechtigden of huurders. Als het haar niet zint en de markt zijn werk niet kan doen, zijn de mensen opeens profiteurs. Ik neem afstand van die uitspraak.
Ik kom kort terug op de feiten. De heer Verhoeven is zelf heel erg goed in het oproepen van schrikbeelden. Ik beroep mij op de stukken, op de doorrekeningen, die aan de Kamer zijn gestuurd door het college van burgemeester en wethouders. In dat college zitten ook wethouders van D66. De Minister heeft bevestigd wat daarin staat. Ontkent de heer Verhoeven dat? Zegt hij in zijn betoog dat de cijfers die ik net aanhaalde – ik doel onder andere op die 1% die van de sociale woningvoorraad over is – acceptabel zijn omdat D66 nu eenmaal de partij is voor de mensen met de allerhoogste inkomens? Krijgt die agent, die gewone huurder, van D66 geen plek meer in hartje Amsterdam omdat dat plekje behouden moet blijven voor de expat en de mensen met de hogere inkomens die dat kunnen betalen? De rest kan dat straks niet. Dat waren een aantal vragen.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Ik kom eerst op het punt waar mevrouw Karabulut afstand van wilde nemen. Mensen met een hoger inkomen, die gesubsidieerd worden door de overheid, die een lagere huur hebben en die deze woning onderverhuren aan andere mensen, noem ik inderdaad profiteurs. Ik heb echter niet gezegd dat alle huurders profiteurs zijn, wat mevrouw Karabulut handig probeerde te suggereren. Ik neem dus afstand van dat wat mevrouw Karabulut suggereert. Ik neem afstand van de vertaling van mijn woorden door mevrouw Karabulut.
Het andere punt betreft de situatie in Amsterdam. Mevrouw Karabulut vraagt mij of ik ontken dat de zorg is dat bepaalde groepen mensen niet meer in Amsterdam kunnen wonen. Ik heb volgens mij net al heel duidelijk aan mevrouw Karabulut aangegeven wat de inzet van D66 is ten aanzien van Amsterdam, zowel in Amsterdam als in de Tweede Kamer. Ik kan mijn woorden herhalen, maar het punt is niet dat we alleen maar meer woningen met lage huren bouwen in Amsterdam. We moeten er vooral voor zorgen dat we die woningvoorraad die in Amsterdam voor die groep heel groot is, aan de juiste mensen weten toe te wijzen. Daar gaat het met name om. Je moet zorgen voor doorstroming. De oplossing van de SP is altijd dat er nog meer sociale huurwoningen worden gebouwd en dat er nog meer in de collectieve sfeer wordt georganiseerd. Wij zeggen dat je er juist voor moet zorgen dat mensen die behoefte hebben aan hulp van de overheid op het gebied van wonen, een woning wordt geboden. In die woningen zitten echter vaak mensen die deze hulp niet meer nodig hebben. Dat is de kern van het probleem en dat probleem moeten we oplossen. Ik hoop dat mevrouw Karabulut mij daarbij helpt. Dat hoop ik echt.
Ik ga in op het puntenstelsel. D66 vindt dat het nieuwe puntenstelsel een goede balans moet zijn tussen betaalbare huur en genoeg inkomsten voor de woningcorporaties om te blijven bouwen. Dat is de uitdaging. Het is goed dat de regering haar oorspronkelijke voorstel heeft aangepast voor de kleine woningen in de schaarste gebieden. Maar – daar komt ie – er zijn nog steeds woningen die veel meer dan 5% in prijs stijgen. Hoeveel meer is dat? Kan dit meer dan 10% gemiddeld worden?
Belangrijk is dat het nieuwe WWS goed is. Mensen moeten tijdig weten dat de Woz-waarde onderdeel van het puntenstelsel is en zij moeten dus ook tijdig op de hoogte zijn van de Woz-waarde, zodat ze bezwaar kunnen maken. De gemeenten behouden een tamelijk grote beleidsvrijheid wat de wijze van aanleveren bij huurders betreft. Hoe gaat de Minister ervoor zorgen dat iedereen tijdig weet wat zijn Woz-waarde is en gaat hij een grote voorlichtingscampagne opzetten om huurders te laten weten dat het

puntenstelsel is veranderd en dat mensen bezwaar kunnen maken tegen de Woz-waarde?

Woningcorporaties geven aan dat ze alle veranderingen niet tijdig in hun systeem kunnen laten doorwerken. De Minister zegt dat dit waarschijnlijk wel los zal lopen. Waar baseert hij dit op? Als straks toch blijkt dat er fouten worden gemaakt, vraag ik mij af hoe hij ervoor zorgt dat huurders daar in ieder geval niet voor kunnen opdraaien.

Ik kom op de Nibud-normen. Ik heb al gezegd dat de CDA-fractie vandaag toch ineens over die normen wilde praten. Los van het feit dat ik me er dus zorgen over maak dat het CDA een verlengstuk aan het worden is van lobbyorganisaties onder het mom van het maatschappelijk middenveld, vind ik het punt dat de heer Van Helvert hier maakt wel goed. Hij moet dan echter wel met een oplossing komen. Het is logisch dat de werkelijke betaalbaarheid door mensen het uitgangspunt vormt voor hypotheek-normen. De heer Knops zat namens het CDA in de Huurcommissie – over lessen uit het verleden gesproken – en uit het onderzoek van die commissie konden ze opmaken wat er gebeurt als de leenruimte te veel de pan uitrijst. Dan is er pas echt sprake van een situatie waarin je slachtoffers maakt. Ik ben met de heer Van Helvert eens dat de Nibud-normen niet mechanisch moeten worden vertaald naar andere hypotheek-normen. Die moeten wel kunnen worden afgewogen. Hoe is de Minister tot deze afweging gekomen? Ik had hem die vraag op 15 januari willen stellen met het oog op de toekomst. Ik vraag het echter nu.

We moeten ervoor oppassen dat we naar de andere kant doorschieten, dus dat we gaan van te soepele leenvoorwaarden naar te strikte leenvoor-waarden. Dan zou de klepel doorslaan van de ene kant naar de andere kant, die van de heer Van Helvert. Iedereen is het erover eens dat we daarvoor moeten oppassen en dat het gaat om balans en evenwicht. Heeft de Minister zicht op de gevolgen van de aanscherping van de normen? Ik doel dan niet alleen op de normen op zichzelf, maar ik doel ook op die normen in combinatie met alle andere maatregelen die we hebben genomen. Graag wil ik een reactie hierop van de Minister.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Laat ik beginnen met het woning-waarderingsstelsel. Vanuit verschillende organisaties zijn er verzoeken gedaan. Aedes en andere partijen geven steun aan het voorliggende voorstel, maar verschillende organisaties hebben twee problemen aangaande de invoering van het woningwaarderingsstelsel. Het eerste probleem is het tijdstip. Om zekerheid en tijdig rust in te bouwen, wordt gevraagd om de Woz-waarde te gebruiken van het jaar voordat het stelsel ingaat. Als het jaar «t» is, zeg dan maar «t minus 1». Dan weet iedereen ruimschoots van tevoren waaraan men toe is. Die gedachte spreekt ons aan, al blijft het punt dat de beroepstermijnen tegen de Woz-waarde dan waarschijnlijk verlopen zijn. Als dat zo is, zitten wij met dat probleem, want huurders en verhuurders moeten op een gegeven moment in beroep kunnen gaan. Kopers kunnen dat immers ook. Aan de ene kant hebben we dus sympathie voor dat idee. Aan de andere kant hebben we een groot probleem omdat we vinden dat die beroepstermijn niet moet worden weggenomen. Ziet de Minister dat probleem ook? Zo ja, zijn er mogelijk-heden om dat te voorkomen?

Voorgesteld wordt om het stelsel niet per 1 juli in te voeren – nu is toch duidelijk wat er gaat gebeuren – maar de organisaties de kans te geven om een en ander rustig voor te bereiden en het in oktober van dat jaar in te laten gaan. Graag wil ik hierop een reactie van de Minister. Als wij zaken gaan veranderen – wij veranderen nogal wat in dit land – lijkt het ons belangrijk dat wij de organisaties de tijd gunnen, zeker als zij bereid zijn om aan die verandering mee te werken en we daarmee niet te ver uit de pas lopen.

Ik kom op het woningwaarderingsstelsel zelf. Ik denk dat dit een goed uitgangspunt is. Het principe om de Woz-waarde mee te nemen in de

berekening, wordt breed gedeeld. Over het percentage variëren de discussies nogal. Mensen moeten iets meer betalen voor een huurwoning als die op een heel mooi plekje staat. Dat zullen de huurders begrijpen. Als mensen een huis kopen dat op een mooi plekje staat, begrijpen zij ook dat zij een hogere prijs moeten betalen. De meerkosten moeten echter wel binnen de perken blijven. Het zou interessant zijn om te weten wat een huurwoning in Amsterdam kost, berekend op basis van een Woz-waarde van 100% en Wonen 4.0 en wat een huurwoning in bijvoorbeeld Utrecht volgens diezelfde berekening kost. Kan de Minister daarin wat inzicht geven? Wij delen de doelstelling dat er geen gedeelde stad ontstaat, dus geen segregatie. Als we die steden op basis van een Woz-waarde van 100% bereikbaar willen houden, vraag ik mij af wat dat betekent voor toename aan huurtoeslag in met name die populaire gebieden. Op basis van een Woz-waarde van 100% zal een dergelijke woning in de binnenstad zo'n € 1.200 gaan kosten. Hoeveel geld aan huurtoeslag zou er dan per maand aan een woning moeten worden gegeven om die toegankelijk te houden voor mensen met een bescheiden inkomen?
Als wij de invoering bekijken zonder aandacht te besteden aan de «omliggende» maatregelen, is dat naar mijn idee niet juist. Ik denk dat het van groot belang is om iedereen te wijzen op de brief van het kabinet die in april is verschenen. Het is een uitgebreid en technisch verhaal. Het is een puzzel om na te gaan hoe we het huurbeleid kunnen hervormen op een zodanige wijze dat er minder wachtlijsten ontstaan en er wat meer ruimte wordt gegeven aan de Woz-waardebenadering. Verder moeten we nagaan hoe we kunnen bereiken, bijvoorbeeld met het invoeren van een passendheidstoets, dat aan mensen niet te dure huurwoningen worden toegewezen. Al die zaken hebben wij vorige week besproken.
Belangrijk hierbij is dat wij overgaan op een stelsel waarin maximalisering van de huurharmonisatie plaatsvindt. De huurharmonisatie is een van de grootste boosdoeners voor de huurstijgingen. In 2010 spraken we over huurstijging op basis van een huurharmonisatie van 17%. De buurman die in de woning komt, betaalt 17% meer voor diezelfde woning. Dat gaan we proberen weg te nemen met de huursombenadering en met het beperken van de huurstijging van vrijkomende woningen. Die beperking van de huurharmonisatie is dus een essentieel onderdeel van de invoering van dit woningwaarderingsstelsel.
Ik ga in op de berekeningen. Sommigen zeiden heel triomfantelijk: zie je wel, er is geen verschil tussen de berekening van de Minister en die van Amsterdam. Wij fronsten toen de wenkbrauwen, want op basis van onze cijfers bleken de verschillen nogal groot te zijn. Waarom zegt de Minister in zijn beantwoording dat er geen verschil is? Laat ik een paar voorbeelden geven. Die worden misschien wel het best geïllustreerd door de brief van Amsterdam die wij gisteren mochten ontvangen. Eerder zei men in Amsterdam: zie je wel, wij hebben gelijk. Er is geen verschil. Nu ligt er dus een brief vanuit Amsterdam die vol staat van zaken om aan te tonen dat er grote verschillen zijn tussen de berekening van de Minister en die van de gemeente Amsterdam. Wij willen zorgvuldig besluiten nemen, dus ik denk dat het goed is om duidelijkheid te krijgen over de cijfers. Mocht dat niet nu kunnen, dan wensen wij die op korte termijn te verkrijgen.
ABF Research heeft een aantal uitgangspunten geschetst en de cijfers van de Amsterdamse woningcorporaties sluiten daar heel goed bij aan. Hier en daar is sprake van een verschil van 1%, maar dat is in grote lijnen verklaarbaar. ABF Research geeft ook aan dat – dat deed het ook in zijn rapportage die de Minister aan ons heeft gestuurd – de schokeffecten beperkt moeten zijn. Dat is voor de Partij van de Arbeid een belangrijke randvoorwaarde. In de cijfers van ABF Research is dat nooit meer dan 5%. Dat blijkt uit alle berekeningen. De cijfers van het WIA (Wonen in Amsterdam) – dat zijn de cijfers van het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam, zeg ik tegen de mensen die meekijken –

verschillen veel van die van ABF Research. Het WIA komt bijvoorbeeld uit met een puntentotaal in het woningwaarderingsstelsel dat zeven punten hoger is dan in de berekening van ABF Research en die van de Minister. Het liberalisatieverschil in de berekening van de Minister en die van Amsterdam is meer dan 12%. Dat is nogal een verschil. Dat is een verschil waar ik in ieder geval niet voor ga tekenen. Voor de particuliere huursector gaat ABF Research in zijn berekening uit van 137 punten, terwijl het WIA uitgaat van 164 punten. Dat zijn gigantische verschillen.

De **voorzitter**: Wilt u afronden?

De heer **Monasch** (PvdA): Dat gaat heel slecht. Ik verzoek mijn collega om mij iets meer tijd te geven.

De **voorzitter**: Dat gaat 'm niet worden. Wilt u afronden?

De heer **Monasch** (PvdA): Dat is jammer.
Dat is voor ons in ieder geval van belang.
Er is dus een groot verschil in de voorliggende berekening. Ik vraag de Minister hoe hij daar tegenaan kijkt. Deze cijfers zijn gebaseerd op de verdiencapaciteit. Dat is een andere belangrijke randvoorwaarde. Hoe staat het met die verdiencapaciteit? Die begint mythische proporties aan te nemen. De verdiencapaciteit ten tijde van het afsluiten van het Woonakkoord ... Uit de cijfers van het Centraal Fonds van een paar weken geleden blijkt ook dat er nogal wat veranderd is. Is die verdiencapaciteit inmiddels niet veel meer gestegen? Kunnen we deze stijging in het WWS aftoppen? Het is immers niet de bedoeling dat men daardoor meer gaat verdienen.
Tot slot kom ik op de Nibud-normen. Ik zou graag een overzicht willen – ik kom in tweede termijn op dit punt terug – van dat wat de koper volgens deze normen mag hebben aan hypothecaire lening, bruto en netto, als hij € 34.000 verdient, als hij € 43.000 verdient en als hij € 50.000 verdient. Dat zijn herkenbare bedragen. Die worden ook in de huursector vaak genoemd. Laten we uitgaan van een rente van 4%. Dat is een rente die hoger is dan de huidige rente. Dat zal met het oog op de lange termijn misschien een heel reële aanname zijn.
Tot zover mijn betoog. Op andere zaken ga ik in tweede termijn in.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Interessant. Amsterdam heeft inderdaad een aantal actuelere cijfers gehanteerd. De Minister bevestigde echter al eerder dat, als invoering plaatsvindt volgens de doorrekening van het stelsel onder een aantal condities, dit voor Amsterdam halvering van de sociale volkshuisvesting betekent. Meer dan de helft kan dan immers geliberaliseerd worden. De heer Monasch zei in reactie daarop dat, als dit de uitkomst is, het kabinet terug moet naar de tekentafel. Dat is vooralsnog de uitkomst. Betekent dit dat de heer Monasch hier in navolging van de fractievoorzitter van de PvdA in Amsterdam – hij doet een oproep aan Den Haag – zegt dat de Minister terug moet naar de tekentafel omdat dit een schokeffect is voor de PvdA en dit gedempt moet worden?

De heer **Monasch** (PvdA): Als mevrouw Karabulut goed naar mijn betoog in eerste termijn geluisterd heeft, weet zij dat ik gezegd heb dat wij zijn uitgegaan van de berekeningen van ABF Research waarin het liberalisatiepotentieel is opgenomen en dat die berekeningen sterk afwijken van dat waar de gemeente Amsterdam mee komt. Ik vraag dan ook aan de Minister hoe het mogelijk is dat hij zegt dat er geen verschil is. Juist in Amsterdam verklaarde men gisterenavond namelijk nog eens heel sterk dat er enorme verschillen zijn. Voor een liberalisatiepotentieel in ABF Research dat grosso modo gelijk blijft ... Er is sprake van enige stijging,

bijvoorbeeld in Amsterdam maar die kunnen we voor onze rekening nemen. Maar het verschil tussen de berekening van ABF Research en de gemeente Amsterdam is 12%. Dat gaf ik net al aan. Dat is voor ons een veel te groot verschil. Dat is ook niet de basis van deze besluitvorming geweest.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Het gaat natuurlijk niet om het verschil. Het gaat uiteindelijk om het potentieel dat overblijft aan sociale volkshuisvesting, met andere woorden: het gaat om dat wat geliberaliseerd wordt vanwege die huurstijging. De heer Monasch zegt daarover nu dat, als inderdaad blijkt dat straks slechts nog 1% aan goedkope sociale volkshuisvesting overblijft en de helft geliberaliseerd wordt, dit voor de fractie van de Partij van de Arbeid onacceptabel is en dat hij er samen met de SP-fractie voor gaat zorgen dat dit effect in ieder geval gedempt wordt. Begrijp ik dat goed?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik denk dat er geen partij in dit huis te vinden is – ik ken die althans niet – die zegt dat er in Amsterdam of ergens anders in Nederland 1% aan sociale woningvoorraad moet zijn. Ik ken ook geen corporatiedirecteur die zegt dat het zo moet zijn. Zelfs de meest malafide corporatiedirecteuren die vorige week aan de orde zijn geweest zeggen dat niet. Dat beeld klopt dus gewoonweg niet. We weten dat van de 2,4 miljoen sociale huurwoningen in Nederland, er 1 miljoen woningen geliberaliseerd kunnen worden. Dat gebeurt echter niet omdat die corporaties nu eenmaal de taak hebben om mensen met lage inkomens te huisvesten. Het gaat ons erom dat dat potentieel ongeveer gelijk moet blijven. Er zijn allerlei remmingen om te voorkomen dat te veel woningen geliberaliseerd worden. Op basis daarvan zijn er berekeningen gemaakt en uit de berekeningen van ABF Research blijkt dat het liberalisatiepotentieel grosso modo hetzelfde blijft. In Amsterdam zegt men echter dat dit percentage veel hoger is, namelijk 51%. Vandaar dat ik de Minister vraag – na dat antwoord kan ik mevrouw Karabulut in tweede termijn misschien een nog beter antwoord geven – of hij kan aangeven hoe hij tegenover die 12% staat en of dit betekent dat er een groot verschil is tussen de berekening van Amsterdam en die van de Minister.

De heer **Van Helvert** (CDA): De heer Monasch ging namens de Partij van de Arbeid slechts heel kort in op de Nibud-normen. Wellicht deed hij dat vanwege de beperkte tijd. Hij vraagt de Minister eigenlijk alleen om wat rekensommetjes te maken. Met deze interruptie bied ik hem de gelegenheid om toch wat dieper in te gaan op de Nibud-normen. Ik vraag mij namens het CDA namelijk af of de Partij van de Arbeid met het kabinet eens is dat we juist voor de mensen met een modaal inkomen het kopen van een huis beperken als gevolg van deze stapeling van maatregelen. Zo ja, vindt de Partij van de Arbeid dit een goede zaak?

De heer **Monasch** (PvdA): De collega van het CDA is hier voor het eerst. Als hij mij dit soort gelegenheden biedt, mag hij wat mij betreft vaker aanwezig zijn. Met het noemen van die drie inkomensgroepen heb ik geprobeerd om alles wat ik wilde vragen, samen te vatten. Ik heb gevraagd om aan te geven wat met deze normen de woonuitgaven zijn voor die drie inkomensgroepen. Twee punten zijn in dit debat nog niet genoemd. Wat de discussie over die Nibud-normen ook zal zijn, lijken mij die wel belangrijk om in het achterhoofd te houden. Wij hebben te maken met historisch lage prijzen op de koopmarkt. Daarnaast hebben wij te maken met een historisch lage hypotheekrente. Die is nog gisteren verder verlaagd. Die twee effecten vlakken het effect van de Nibud-normen bijna weg. Laten we dus geen angstbeelden oproepen. Ik ben buitengewoon bezorgd vanwege de situatie waar wij uit komen, namelijk die waarin sprake was van te hoge schulden, van mensen die alleen maar duurdere

huizen kochten en die zo veel mogelijk aftrek kregen, van de Staat die steeds meer hypotheekrenteaftrek moest financieren, dat tot gevolg had dat we andere dingen niet konden betalen. Als er in de toekomst nader wordt gekeken naar die Nibud-normen doet de Partij van de Arbeid graag mee. Zij wil namelijk ook dat iedereen een huis kan kopen. Daarom vraag ik de Minister wat er voor die drie inkomensgroepen staat te gebeuren. Voorop moet echter staan dat er op dit moment sprake is van een markt met historisch lage prijzen en een heel lage hypotheekrente. Aan het potentieel dat men kan kopen, verandert dus niets.

De heer **Van Helvert** (CDA): Het punt is dat het echte probleem natuurlijk pas komt als die rente stijgt. Is het wel zo verstandig om daar nu mee akkoord te gaan? De Partij voor de Arbeid is immers niet de partij van de allerrijksten, maar zij is juist ook de partij voor mensen met een modaal inkomen. Ervan uitgaand dat die rente wel weer stijgt, vraag ik mij af of het niet verstandig is dat de Partij van de Arbeid meedenkt, dat zij die stapeling van functies goed bekijkt en dat zij ervoor gaat om het geheel uit te stellen.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik denk dat we hierover altijd moeten doordenken. We moeten de lessen die we van het verleden geleerd hebben, in ogenschouw nemen. Juist het feit dat die rente kan stijgen, maakt mij voorzichtig en buitengewoon argwanend. Ik wil dus niet te snel overgaan tot verruiming van normen. Stijging van rente heeft immers hogere lasten tot gevolg voor de koper die een contract voor een hypothecaire lening is aangegaan op basis van een wat lagere rente.

De **voorzitter**: Ik dank u, mijnheer Monasch. De Minister heeft aangegeven dat hij vijf minuten de tijd nodig heeft ter voorbereiding van zijn beantwoording.

De vergadering wordt van 12.45 uur tot 12.50 uur geschorst.

De **voorzitter**: Ik heropen de vergadering en geef het woord aan de Minister voor zijn antwoord in eerste termijn.

Minister **Blok**: Voorzitter, u gaat weliswaar over de orde maar er zijn nog een paar lege stoelen.

De **voorzitter**: Ja, maar gezien de tijd gaan we door.

Minister **Blok**: Voorzitter. Vandaag zijn het nieuwe woningwaarderingsstelsel en de leennormen aan de orde. Die onderwerpen kennen een lange geschiedenis. Een aantal Kamerleden ging daar al op in, maar het lijkt me goed dat ik daar ook nog kort bij stilsta.
Voor de leennormen geldt dat er een tijdlang een wat onoverzichtelijke situatie was. Er waren scherpe leennormen, gebaseerd op het Nibud, voor hypotheken met een Nationale Hypotheekgarantie. Voor hogere hypothecaire leningen ontstond er een aantal jaren lang onduidelijkheid over de criteria van de AFM en de andere gehanteerde criteria. Om een eind te maken aan de onduidelijkheid en om met de lessen van de kredietcrisis in het achterhoofd te zorgen voor een goede consumentenbescherming, hebben Minister Spies en Minister De Jager in 2012 aan de Kamer laten weten dat zij van plan waren om voortaan jaarlijks op basis van het Nibud-advies de leennormen vast te stellen. Ik heb dit jaar opnieuw gevolg gegeven aan hun mededeling van destijds. Ik zal zo meteen ingaan op de specifieke vragen, maar er is hier sprake van een bestendige lijn. Wanneer ik dat niet gedaan zou hebben, had ik juist voor verrassingen gezorgd.

Wat het woningwaarderingsstelsel betreft, is er al heel lang de wens om tot vereenvoudiging te komen. Het is een zeer complex systeem dat lastig te begrijpen is voor huurders en dat ingewikkeld is te berekenen voor verhuurders. Dat leidt ook regelmatig tot geschillen bij de Huurcommissie. Al vaak is gevraagd of het niet simpeler en eerlijker zou zijn om de maximale huur te baseren op een percentage van de Woz-waarde. De gewildheid van de woning wordt immers uiteindelijk het meest compact samengevat in die Woz-waarde.
Inderdaad is in Wonen 4.0 toen een percentage overgenomen van 4,5% aan Woz-waarde en het woningwaarderingsstelsel is daar bijna volledig door vervangen. Dit werd toen breed gedragen, namelijk door Aedes, de Woonbond en de Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen. Dat heeft het kabinet ook overgenomen in het regeerakkoord. Toen dat naar buiten kwam, bleek al snel dat dit misschien wel tot overeenstemming had geleid tussen veel partijen, maar dat dit bij de invoering zou leiden tot heel grote schokken. Dat kwam heel pregnant naar voren van de zijde van verhuurders in krimpgebieden. Zij zeiden dat ze hun exploitatie niet meer rond zouden krijgen als dit werd ingevoerd. Dat gold voor een aantal grote steden en zou leiden tot heel veel extra ruimte voor maximale huur. Dit staat los van de vraag of een verhuurder die ruimte gebruikt. Om die reden hebben wij in het kader van het Woonakkoord gezegd dat niet van die 4,5% zou worden uitgegaan. We zeiden dat wij wel een Woz-component zouden inbrengen omdat eigenlijk iedereen dat een verstandig idee vindt. We zouden zorgen voor een zorgvuldige methode. Wij hebben inderdaad heel veel berekeningen daarvan gemaakt. We hebben allerlei varianten onderzocht. De Kamer heeft ook een aantal varianten voorgedragen en dat proces is wat mij betreft goed en zorgvuldig geweest. We zijn uiteindelijk namelijk gekomen tot een vorm die inhoudt dat 25% van de huur wordt gebaseerd op die Woz-waarde, zonder dat er heel grote schokken zijn. Ik zal zo meteen op de specifieke vragen ingaan. Op een heel gebalanceerde manier kunnen we hiermee toch die breed gedragen wens van de Woz als belangrijke drager van het waarderingsstelsel en de huurbescherming realiseren.
Ik zal de vragen beantwoorden aan de hand van de onderwerpen leennormen, de algemene werking van het nieuwe woningwaarderingsstelsel, de specifieke effecten in met name Amsterdam en in de krimpgebieden, de uitvoering en de datum van invoering van het woningwaarderingsstelsel.
Ik ga eerst in op de nieuwe leennormen. De heer Van Helvert vroeg eigenlijk of de leennormen niet te strak zijn geworden en of woningen niet onbereikbaar worden voor starters of mensen met een middeninkomen. Nog niet zo lang geleden heeft de Nederlandsche Bank een berekening gemaakt van de woonlasten voor starters die kopen. Zij kwam tot de conclusie dat als gevolg van de combinatie van gedaalde woningprijzen en gedaalde rente, wonen voor starters in twintig jaar niet zo betaalbaar is geweest als nu. Die toegankelijkheid is dus eigenlijk al beter dan twintig jaar daarvoor, zonder dat daarvoor een onverantwoorde kredietverlening nodig is zoals we die zo lang gezien hebben.
In de normen die het Nibud heeft opgesteld, staan twee componenten. Daarin staat zijn doorrekening van de ontwikkeling van de koopkracht, zowel aan de inkomenskant, de lastenkant, als die van de prijs. Daarin zit ook een buffer voor de lagere inkomens vanuit de optiek dat die het meest kwetsbaar zijn voor tegenvallers. Op die buffer is een heldere uitzonderingsmogelijkheid geboden in het geval dat het huishoudens betreft die niet zo kwetsbaar zijn, bijvoorbeeld omdat ze geen kinderen hebben of omdat ze tweeverdieners zijn. De nieuwe systematiek laat voor hetzelfde inkomen steeds zien wat de leenmogelijkheden dit jaar en volgend jaar zijn. Die situatie zal natuurlijk heel weinig voorkomen. Zeker in de voorbeelden die de heer Van Helvert gaf, gaat het over het algemeen namelijk om mensen die aan het begin van hun loopbaan staan. Zij zullen

er volgend jaar dus een periodiek bij krijgen. Zij zullen op grond van het overgrote deel van de cao's met een stijging te maken krijgen. Als het mensen zijn met echt riante loopbaanvooruitzichten, hebben zij op basis van het Besluit hypothecaire kredietverlening sinds vorig jaar de ruimte om ook rekening te houden met die toekomstperspectieven. Ook het Nibud geeft aan dat voor heel veel mensen de leencapaciteit volgend jaar ruimer zal zijn. Ik zit dus niet in met de toegankelijkheid van de woningmarkt. Volgens mij is er met deze norm opnieuw een verantwoorde invulling gegeven. Daarnaast bieden deze normen – dat is nieuw – een forse verruiming van de financieringsmogelijkheid van echt energiezuinige woningen. Het gaat om € 25.000. Dat was een dringend verzoek van de Kamer in het belang van energiebesparing en daarmee was dit ook van belang voor de bouwsector. In totaliteit vind ik dat het hanteren van deze norm niet alleen past binnen de afspraak die we met elkaar gemaakt hebben, maar dat dit ook voldoende ruimte biedt voor starters en mensen met een middeninkomen.

De heer **Van Helvert** (CDA): De Minister zegt terecht dat De Nederlandsche Bank heeft gezegd dat de bereikbaarheid van de woningen groter is als gevolg van de huidige omstandigheden. Dat brengt ook met zich mee dat, als die omstandigheden veranderen, we een andere situatie hebben. Daar moeten we ook naar kijken. Hoe kijkt de Minister daar tegenaan? Het Nibud zegt dat het voor mensen met de lagere inkomens lastiger wordt om te lenen. Het Nibud geeft dus aan dat de koopkracht van de mensen met de wat lagere inkomens en van de mensen met de modale inkomens zodanig gedaald is als gevolg van de overheidsmaatregelen die in de afgelopen jaren zijn genomen. Dat staat eigenlijk haaks op de woorden van de Minister die inhouden dat het ook voor mensen met modale inkomens en mensen met lagere inkomens gemakkelijker wordt. Hoe verklaart de Minister dat?

Minister **Blok**: Het eerste deel van de vraag is voor mij niet duidelijk.

De heer **Van Helvert** (CDA): De Minister zei terecht dat De Nederlandsche Bank zei dat de bereikbaarheid van de woningen nog nooit zo goed is geweest en dat dit het gevolg is van de huizenprijzen en de lage rente. Als die omstandigheden veranderen, ontstaat er echter direct een moeilijkere situatie. Daar wil ik ook naar kijken. Mijn vraag is hoe de Minister daar tegenaan kijkt.

Minister **Blok**: De heer Van Helvert bedoelt dat er, als gevolg van deze maatregelen, wellicht een klein deel van die enorm toegenomen betaalbaarheid vermindert. Ik heb al aangegeven dat, als je naar precies hetzelfde inkomen kijkt, dit zo is, maar dat het in het overgrote deel van de gevallen zal gaan om echte mensen van vlees en bloed over wie de heer Van Helvert het heeft, die op grond van periodieken en cao-stijgingen niet precies hetzelfde bedrag zullen verdienen. Vandaar dat mijn inschatting is dat voor heel veel mensen, ook met deze nieuwe normen, de leenruimte volgend jaar nog iets verruimd wordt. Voor de mensen met lagere inkomens komt er inderdaad de buffer bij. Voor die mensen zal er vaak toch sprake zijn van een verkrapping. Zij zijn natuurlijk het meest kwetsbaar. Zij zijn de mensen met een inkomen dat hun recht geeft op een sociale huurwoning omdat wij allen vinden dat er in die gevallen extra ondersteuning mag worden verwacht. Ik geloof niet dat wij mensen met een laag inkomen helpen als wij er heel ruime leennormen op loslaten. Sterker, een van de belangrijkste oorzaak van de financiële crisis – misschien is dat zelfs de belangrijkste oorzaak – was de wens van het Amerikaanse Congres dat banken ruimer krediet gingen verstrekken aan mensen met lage inkomens en mensen met een inkomen dat qua hoogte onzeker is, de zogenaamde Ninja-hypotheken. Die werden vervolgens

verpakt en kwamen verkeerd gereed. Er ontstond een heel onfrisse industrie omheen, maar het is wel begonnen met politici die gingen vertellen dat de leennormen verruimd moesten worden voor mensen die de kosten eigenlijk niet konden dragen. Het goede van de Nibud-systematiek vind ik dat daarmee juist wat afstand wordt gecreëerd waardoor de politieke druk ... Ik begrijp ook dat Bouwend Nederland ruime leennormen wil. Natuurlijk wil een bouwer ruime leennormen. Dat wil hij al helemaal als daar een staatsgarantie aan vast zit. Ik vind het echter onze taak – ik vind het zeker mijn taak als Minister – dat we het algemeen belang wegen. Dat is niet alleen het belang van Bouwend Nederland, hoeveel respect ik ook voor de bouwsector heb, maar dat is ook de zorg dat mensen niet in de financiële problemen komen als gevolg van de leennorm.

De heer **Van Helvert** (CDA): Dat is absoluut het geval. Ik denk dat de Minister helemaal gelijk heeft als hij zegt dat we niet terug moeten naar de tijd waarin we met z'n allen riepen om ruimere leennormen. Het CDA is ook niet tegen het Nibud en zij is ook niet tegen de norm die het nu stelt. Het CDA maakt het punt dat er sprake is geweest van een stapeling van maatregelen als gevolg waarvan de mensen met lagere inkomens en de mensen met middeninkomens in een lastige positie kunnen komen. Natuurlijk is het goed dat we die leennorm behouden, maar ik vraag mij af of de Minister het met het CDA eens is dat het van belang is om ook juist die andere partijen mee te nemen in het geheel. Er zijn immers verschillende belangen en twee belangen zijn het belang van de mensen met de laagste inkomens en dat van mensen met de middeninkomens. Het gaat om de leennorm en het moeten kunnen kopen van een huis. Als er dadelijk namelijk een hele generatie komt die dat niet doet, ontstaat er op de langere termijn weer een probleem.

Minister **Blok**: Er zal geen moment sprake zijn van een hele generatie die geen huis koopt. De verwachting van de analisten van de Nederlandse woningmarkt, ongeacht of het Nederlandse banken zijn of dat het buitenlandse ratinginstellingen zijn, is dat het herstel gewoon doorzet. Het meenemen van andere partijen ... Natuurlijk overleg ik regelmatig met VNO, met Bouwend Nederland en met andere partijen. Zij wegen echter niet het algemeen belang af. Zij worden betaald door hun leden en die verwachten dat die organisaties voor ze opkomen. Ook in het debat van vorige week over de herziening van de corporatiesector lagen brieven op tafel van belangenorganisaties. Wij constateerden dat datgene wat ze naar voren brachten, vanuit hun belang gezien logisch is, maar dat we als hoeders van het algemeen belang een andere afweging maken. Ik kan dus niet garanderen dat ik altijd hun mening meeneem. Wel kan ik garanderen dat ik met ze om de tafel zit.
De heer Van der Linde vroeg hoe ik de effecten inschat. Ik verwacht per saldo eigenlijk geen grote effecten. Ik verwacht dat het herstel van de woningmarkt voortgaat. Zoals ik al zei, zal er op individueel niveau vaak helemaal geen sprake zijn van verkrapping en een groot aantal externe deskundige partijen geeft ook aan dat de combinatie van de rust op de woningmarkt – de heer Verhoeven wees terecht op de rol van het woonakkoord, dus op de helderheid die we daarmee hebben kunnen geven – de lage rentestand en het voorzichtige economische herstel een goede basis bieden voor verder herstel.
De heer Van der Linde gaf verder aan dat banken te weinig gebruikmaken van maatwerk. Dat signaal hoor ik vaker. Vandaar dat we binnen deze leennormen heel heldere en dus gemakkelijk toepasbare afwijkingsmogelijkheden hebben gecreëerd. We hebben vorig jaar al gezegd dat toekomstige inkomensverwachtingen meegenomen mogen worden en dat dit nog een inschattingscomponent bevat Nu hebben we over die financiële buffer voor mensen met lagere inkomens heel helder gezegd

dat, als het gaat om een paar zonder kinderen, om tweeverdieners, dit ook een reden is om de buffer niet «toe te hoeven passen». Juist door die afwijkingscriteria helder te maken, willen we bereiken dat banken ze ook weer durven toe te passen. Daarnaast helpt een beetje concurrentie tussen aanbieders van hypothecaire leningen en het goede nieuws van het afgelopen jaar is dat, na een tijd waarin er eigenlijk nog maar drie aanbieders van hypothecaire leningen waren in Nederland, inmiddels verzekeraars op grote schaal de markt op zijn gegaan en dat inmiddels ook buitenlandse aanbieders van hypothecaire leningen dat doen. Dat is natuurlijk allemaal zeer in het belang van de consument.
De heer Verhoeven gaf aan dat hij de procedure met het Nibud op zichzelf steunt, maar hij vindt dat het Nibud-advies niet mechanisch moet worden overgenomen. Het is inderdaad zo dat ik als Minister uiteindelijk verantwoordelijk ben voor wat er met het advies gebeurt. Dat vul ik in door in het voortraject van het naar buiten brengen van het advies, uitgebreid met het Nibud te spreken en hem uit te dagen op het gebied van de sommen die het hanteert en de effecten die te verwachten zijn. Daarbij respecteer ik overigens wel dat juist voor deze procedure gekozen is omdat instellingen die berekeningen moeten kunnen maken met een beetje afstand tot de politiek en zonder dat er sprake is van commerciële belangen. Dat betekent natuurlijk niet dat ze niet heel kritisch in die berekeningen moeten blijven prikken en dat ze de effecten niet moeten inschatten. Dat hebben we dus ook gedaan voordat we de Nibud-systematiek naar buiten hebben gebracht. Het naar buiten brengen gebeurt met mijn volledige steun en op basis van mijn politieke verantwoordelijkheid.
Ik ga over tot het woningwaarderingsstelsel.

De heer **Monasch** (PvdA): Er zijn vragen blijven liggen. Houden we aan het eind een veegrondje, of moeten we nu aangeven dat een vraag niet is beantwoord? Ik heb namelijk gevraagd naar de berekening voor drie inkomensgroepen, namelijk de groep met een inkomen van € 34.000, de groep met een inkomen van € 43.000 en de groep met een inkomen van € 50.000.

Minister **Blok**: Het antwoord op die vraag werd mij net toegeschoven. Ik denk dat het goed is als ik daar nog even goed naar kijk en dat ik daarop in tweede termijn inga. Ik vind het overigens wel knap jongens, dat jullie dat zo snel doorgerekend hebben. Dat komt dus.
Ik ga in op het woningwaarderingsstelsel. De heer Van Helvert gaf aan dat hij in algemene zin staat achter het opnemen van de Woz-waarde in het woningwaarderingsstelsel. Hij stelde echter een aantal feitelijke vragen over het systeem.
Zijn eerste vraag was of het klopt dat een woning in het geval van een dalende Woz-waarde, terug kan vallen naar de gereguleerde sector. Dat kan inderdaad. Het feit dat je de marktwaarde hanteert, houdt in dat een woningprijs kan stijgen, maar dat betekent natuurlijk ook dat de prijs kan dalen. Het zou niet zuiver zijn als het slechts één kant op werkte. Het antwoord in algemene zin is dus ja. Dat verschijnsel treedt echter alleen op in het geval van een nieuwe verhuring. Als een woning geliberaliseerd is verhuurd, zal het voor die zittende huurder ook een geliberaliseerde woning blijven. Het is dus niet zo dat er opeens een grote terugval plaatsvindt naar gereguleerd.
De heer Van Helvert vroeg ook waarom de huren niet bevroren worden in plaats van dat verlaging mogelijk wordt gemaakt. De reden daarvoor is, zoals ik net aangaf, dat, als je de marktwaarde introduceert, dit naar boven en naar beneden toe werkt. Het doel achter de hele operatie is uiteindelijk immers om de huurprijzen meer in overeenstemming te brengen met de waarde van de woningen.
Het CDA vroeg waarom we elk jaar gaan herijken, of dat bijvoorbeeld niet elke drie jaar kan plaatvinden. De reden hiervoor is ook dat, als je

aansluiting wilt blijven houden bij de marktontwikkeling, het niet erg zuiver is om dat steeds drie jaar te bevriezen. Bovendien zou je dan zien dat mensen in een gebied met een stijgende Woz-waarde dat misschien fijn vinden en dat in gebieden met een dalende Woz-waarde juist weer een druk ontstaat om het wel ieder jaar toe te passen. Terug redenerend naar de hoofddoelstelling, namelijk die van het aansluiten bij de werkelijke waarde van de woning, vind ik het zuiver om dat jaarlijks te doen. En de Woz-waarde wordt ook jaarlijks beschikbaar gesteld. Ik realiseer me dat er een slag gemaakt moet worden in de administratie van verhuurders, maar het is wel een slag die ieder jaar gemakkelijk te maken is als je eenmaal geautomatiseerd hebt.
Mevrouw Karabulut vroeg wat ik bedoel te zeggen met de randvoorwaarde «geen verlies van verdiencapaciteit». Dat is één van de voor mij cruciale uitgangspunten, omdat ik het zuiver vind naar de huursector toe, die natuurlijk wel zijn investeringsruimte voor de lange termijn moet kunnen blijven berekenen, dat de verdiencapaciteit op in ieder geval nationaal niveau gelijk blijft. Dat houdt dus in dat de gebieden waar de potentiële huur kan dalen, worden uitgemiddeld tegen gebieden waar die potentiële huur kan stijgen. Dat lijkt mij bij zo'n grote ingreep ook een heel logische randvoorwaarde. Anders zou je de sector echt een forse investeringscapaciteit gaan ontnemen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik begrijp dat, daar waar in krimpgebieden de huren dalen, in andere gebieden, bijvoorbeeld in steden, die dalingen dat inkomstenverlies, om het maar even zo te noemen, moeten compenseren. Om welk bedrag gaat het dan?

Minister **Blok**: De berekeningen die we de Kamer hebben toegestuurd, laten zien dat de totale huurruimte in Nederland hetzelfde blijft. Dat is inderdaad het saldo van stijging en deling. Het betreft natuurlijk potentiële stijgingen. De huurder beslist zelf op het moment van een nieuwe verhuring of het wordt toegepast. Maar dat betekent inderdaad een uitmiddeling tussen stijging in het geliefde gebied ... Dat kan zelfs per stad verschillend zijn. Ik zal straks op Amsterdam ingaan. Ook in een stad zie je dat in sommige wijken de potentiële huur omhoog gaat en dat die in andere wijken omlaag gaat. De randvoorwaarden die wij gehanteerd hebben, zijn: landelijk een gelijkblijvende verdiencapaciteit en geen grote schokken. Zo zijn we op dit systeem uitgekomen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Het is vanuit het macroperspectief gezien niet zo dat er, zoals een enkele collega misschien meende te beweren, sprake is van een daling van de huurprijs wanneer die wordt gekoppeld aan deze randvoorwaarden van de Minister.

Minister **Blok**: Vanuit macroperspectief gezien, zullen de huurprijzen hierdoor niet dalen maar in gebieden met een lage Woz-waarde, kunnen de huren dalen. Dat verschilt van plaats tot plaats en dat kan zelfs van wijk tot wijk verschillen.
Mevrouw Karabulut vroeg welk effect ik verwacht op het gebied van wachtlijsten en doorstroming. Ik verwacht – dat geldt overigens niet voor mij alleen, want die Woz-component werd, zoals ik al zei, heel breed gedragen, al waren er na invoering wat zorgen en ontstond er her en der een beetje tumult – een betere doorstroming. Het begint met de vraag of je nieuwbouw kunt terugverdienen. Ik geloof dat de heer Verhoeven dat punt ook maakte. Het blijft natuurlijk van belang dat er her en der sociale huurwoningen gebouwd worden. Altijd zal het sommetje gemaakt worden om erachter te komen of we het terug kunnen verdienen of dat in ieder geval de onrendabele top binnen de perken blijft. Op deze manier zorg je ervoor dat het in de meest geliefde gebieden – dat is dus ook het gebied

waar de meeste vraag zal zijn naar woningen – gemakkelijker wordt om terug te verdienen.
De koppeling van de kwaliteit die mensen hechten aan de woning met de huur wordt directer. Mensen zullen ook de afweging maken of zij hier willen gaan wonen of dat ze er willen blijven wonen, of dat ze kiezen voor een wat duurdere woning op een heel geliefde locatie. Of kiezen ze voor een goedkopere woning op een wat minder geliefde locatie? Nu is die koppeling er helemaal niet. Daardoor zie je verstopping ontstaan. Een dergelijke verstopping zien we nu feitelijk ontstaan. In Amsterdam is daarvan in heel extreme mate sprake maar we zien die verstopping ook in heel veel andere plaatsen in Nederland ontstaan. Mensen ervaren immers geen enkele relatie tussen de huur die zij betalen en de kwaliteit van de woning en de woonomgeving.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik vind dit een cruciaal punt. Als we kijken naar de afgelopen jaren, sinds de introductie van het element via de Donnerpunten, constateren we dat er sprake is geweest van stagnatie: de doorstroming is gestopt en de huurprijzen zijn gigantisch hoog geworden. De Minister zegt drie dingen: er worden meer investeringen gedaan, wachtlijsten zullen afnemen en de doorstroming zal op gang komen. Ik zou graag willen dat de Minister dit nader kwantificeerde, zodat de doelen ook helder worden en we een en ander over twee jaar met elkaar kunnen bespreken. Ik baseer mij op de afgelopen jaren. Dit was namelijk ook beloofd door de voorganger van deze Minister.

Minister **Blok**: Voorzitter. Nooit zorgt één maatregel voor doorstroming. Om die reden heb ik meer maatregelen genomen. Ik weet dat mevrouw Karabulut niet met alle maatregelen even gelukkig was. De maatregel ten behoeve van ruimte voor huurverhoging, specifieke inkomensafhankelijke huurverhoging, is natuurlijk heel belangrijk. Wij waren het wel eens over de mogelijkheid die met de herziening van de Woningwet is opgenomen om passend toe te gaan wijzen, dus goedkope woningen toewijzen aan mensen met lage inkomens. Die maatregel is ook gericht op doorstroming. Komend jaar wil ik een wetsvoorstel voorleggen dat tot doel heeft om corporaties de mogelijkheid te bieden tijdelijke huurcontracten voor starters aan te bieden. Dit wetsvoorstel zal ook gericht zijn op doorstroming. Ik kan niet met zo'n groot pakket aan maatregelen nu even kwantitatief inschatten wat over twee jaar het effect zal zijn. Daarmee overvraagt mevrouw Karabulut mij erg. Overigens zal dat per regio heel verschillend zijn. Ik kan wel inschatten dat het totale pakket die doorstroming zal bevorderen. Het verschil met de Donnerpunten ...
Mevrouw Karabulut vroeg daarnaar. De Donnerpunten verdwijnen. Mevrouw Karabulut meende dat dit anders was. Nee, die verdwijnen juist omdat die te weinig gericht zijn. Er was sprake van een opslag van 25 punten voor een heel gebied, terwijl er in dat gebied minder geliefde en meer geliefde woonwijken liggen. Dat zie je heel helder omdat in grote delen van Utrecht en Eindhoven – de heer Monasch haalde dat aan – de maximale huurprijzen met dit systeem lager kunnen zijn. In de stad Amsterdam zie je verschillen per wijk. Juist op die manier zorg je ervoor dat dat maatwerk kan ontstaan, zowel aan de kant van de investeerders als aan de kant van de huurders bij het maken van de afweging over waar ze willen wonen. Daarom is het verstandig dat die Donnerpunten verdwijnen en dat die worden vervangen door een systeem dat veel meer gericht is.
Mevrouw Karabulut vroeg ook waarom extra schaarste wordt gecreëerd in gespannen gebieden. Die analyse deel ik niet, want één van de effecten hiervan zal zijn dat investeren aantrekkelijker wordt. Het is dus niet zo dat op de een of andere manier de omvang van de sociale woningvoorraad als gevolg van deze maatregel per se kleiner wordt.

Mevrouw Karabulut vroeg of het de bedoeling is dat het liberalisatiepotentieel stijgt. Zij wees daarbij specifiek op de situatie in Amsterdam. Hierbij is allereerst van belang om op te merken dat landelijk – het is een landelijk systeem – het liberalisatiepotentieel eigenlijk niet wijzigt. Dat past ook weer in die randvoorwaarde van de verdiencapaciteit. Regionaal zal in zeer geliefde gebieden – je ziet het eerder op wijkniveau dan op stadsniveau – het potentieel wat stijgen. De heer Monasch wees er overigens al op dat op dit moment het liberalisatiepotentieel landelijk 1 miljoen is. Dat is dus enorm. De reden dat dat potentieel er is en dat het niet geliberaliseerd is, is dat woningcorporaties op dit moment massaal zeggen dat zij graag willen dat deze woningen onder de liberalisatiegrens blijven, ondanks dat die wat het puntentotaal betreft ook onder het huidige systeem geliberaliseerd zouden kunnen worden. Dat is een bewuste keuze die ook past binnen de doelstelling van de woningcorporaties. Het nieuwe systeem geeft een aantal extra waarborgen. Die waarborgen zijn er op grond van de nieuwe wet – het wetsvoorstel is vorige week met brede steun aanvaard – waardoor gemeenten een cruciale rol krijgen bij het bepalen van de ruimte voor liberalisatie. Ik ben ervan overtuigd dat dit één van de belangrijkste debatten zal zijn over de lokale woonvisie. Dat instrument is er nu nog niet, maar dat gaan wij introduceren.
In april heb ik de Kamer een brief gestuurd waarin niet alleen dit woningwaarderingsstelsel werd aangekondigd maar waarin ook andere maatregelen werden genoemd. In die brief heb ik aangegeven dat ik met een huursombenadering kom, inclusief de liberalisatie. Dat betekent dat niet alleen die gemeentelijke afspraken een beperking kunnen opleggen, als de gemeente dat wil doen. Als ik de brieven uit Amsterdam lees, wil de gemeente dat. Niet alleen de gemeente kan dat dan doen, maar per verhuurder, per corporatie zal er een beperking worden gesteld aan de ruimte die benut wordt voor liberalisatie. Kortom, er zijn dan twee extra veiligheidskleppen die beide ook heel goed passen in het lokale maatwerk dat volgens mij juist nodig is. Landelijk moet je weliswaar een woningwaarderingsstelsel hanteren in een land waar rechtsgelijkheid een heel groot goed is, maar via de Woz, introduceer je de lokale waardecomponent. Via de twee andere routes, die van de gemeente en die van de huursombenadering, introduceer je ook twee lokale veiligheidskleppen. Kortom, ik ben er heel gerust over dat er ook in de toekomst heel weloverwogen omgegaan zal worden met liberalisatie. Of het nu de gemeente Amsterdam is of een andere gemeente, ik ben er gerust over dat er meer instrumenten beschikbaar zullen zijn om daar bescherming in aan te brengen en een goede afweging te maken, beter dan op dit moment het geval is.
Mevrouw Karabulut vroeg verder waarom er wel een ondergrens van € 40.000 wordt gehanteerd en geen bovengrens. De ondergrens is weer onderdeel van het doorrekenen op de consequenties van een Woz-component. Daarbij bleek dat met name studentenwoningen – daaraan is veel behoefte en gelukkig wordt daarin op dit moment geïnvesteerd – eigenlijk niet meer gebouwd zouden worden als er niet een ondergrens werd gehanteerd. Met de ondergrens van € 40.000 blijkt dat verdienmodel overeind te blijven. Vandaar dat we die keuze hebben gemaakt. Het woningwaarderingsstelsel is naar zijn aard een bovengrens, dus ik denk dat het erg ingewikkeld wordt om nog een bovengrens op te leggen.
Mevrouw Karabulut vroeg specifiek ten aanzien van de extra huurruimte voor zorgwoningen of het klopt dat alleen «fysieke handicaps» – ik meen dat ze die woorden gebruikte – meetellen. Misschien heb ik dat verkeerd begrepen. De fysieke maatregelen die in een bouwwerk genomen worden, tellen mee. Dat gebeurt natuurlijk omdat die goed herkenbaar zijn en omdat bij die extra huurruimte getoetst kan worden of die op een verantwoorde manier worden toegepast.

De heer Van der Linde gaf aan dat een aandeel van 25% van de Woz-waarde wat hem betreft een kleine stap was. Misschien was die wel te klein. Hij gaf aan dat hij graag verder zou willen gaan. Ik denk dat het van groot belang is dat we deze stap nu zetten, dat we dat zorgvuldig doen en dat we ook met elkaar evalueren – dat kondig ik ook aan – hoe dat in de praktijk werkt. Ik denk dat dat het moment is om te bezien of de Woz-component groter moet worden, of dat andere onderdelen vereenvoudigd kunnen worden. Gezien de reacties op het introduceren van een Woz-component, vind ik het ook van belang dat we, net als verder in de woonportefeuille, aangeven dat we deze stap nu zetten en dat we die rustig zijn werk laten doen. Ik zeg nogmaals dat die component heel breed gedragen werd, maar dat de invoering daarvan op het moment dat het zo ver is, toch her en der tot zorgen leidt We gaan echter niet meteen speculeren over vervolgstappen.
De heer Verhoeven vroeg hoe ik ervoor zorg dat verhuurders geen fouten maken waarvoor de huurders moeten opdraaien. Er is in de aanloop natuurlijk nauw contact geweest met de verhuurders. De Kamer heeft ook reacties gekregen. Ik zal zo meteen ingaan op de tijdlijn. De zorgvuldige manier waarop we het hebben voorbereid en de tijd die we ervoor hebben genomen, geven mij een gerust gevoel over de invoering. Ik kan natuurlijk niet echt uitsluiten dat er fouten gemaakt worden. Als dat gebeurt, hebben we gelukkig een goed systeem van bescherming via de Huurcommissie. Ik hoop echter dat het niet zo ver komt en zal daarop zo meteen verder ingaan, namelijk op het moment dat ik spreek over de invoering.
De heer Verhoeven vroeg ook hoe vaak het zal voorkomen dat de huurprijs met meer dan 5% stijgt. De doorrekening heeft plaatsgevonden met woningmarktgebieden. In het rapport van ABF Research is ook weergegeven of er stijgingen mogelijk zijn van meer dan 5%. In dat rapport wordt aangegeven dat dit mogelijk zou kunnen zijn in sommige delen van Haaglanden. In sommige delen van Amersfoort zou sprake kunnen zijn van een daling. Op woningniveau kan ik die informatie natuurlijk niet geven maar met deze gebieden erbij, blijven we toch ruim binnen de randvoorwaarde die inhoudt dat er landelijk geen schokeffecten optreden.
De heer Monasch vroeg heel veel over de situatie in Amsterdam waarop ik zo meteen specifieker zal ingaan. Hij vroeg wat de landelijke effecten betreft of de verdiencapaciteit inmiddels niet fors gestegen is, met name omdat het Centraal Fonds daarover twee weken geleden cijfers naar buiten heeft gebracht. Ik vind het te vroeg om te zeggen dat de verdiencapaciteit landelijk gestegen is. De vergelijking tussen de sommen van het Centraal Fonds en dat wat er nu gebeurt in het woningwaarderingsstelstel is niet een-op-een mogelijk omdat in het woningwaarderingsstelsel wordt uitgegaan van maximale huurmogelijkheden die – dat weten we uit de praktijk – lang niet gebruikt worden. Feitelijk liggen de huurprijzen op ruim 70% van de maximaal toegestane prijzen. In de berekeningen van het Centraal Fonds wordt uitgegaan van de huren die feitelijk berekend gaan worden de komende jaren. Vandaar dat ik die koppeling met het woningwaarderingsstelsel nu niet rechtstreeks zou willen leggen.
Ik ga nu specifiek in op de vragen over Amsterdam en krimpgebieden.

De **voorzitter**: Dan breek ik even in. Het is 13.30 uur. We moeten uit de zaal omdat hier een ander AO plaatsvindt. In overleg met de medewerkers van de Minister stel ik voor om dit AO vanmiddag tussen 16.00 uur en 17.00 uur voort te zetten. Op een ander moment hebben we geen mogelijkheid. Morgen zitten we immers weer klem. Vanmiddag kan de Minister zijn termijn afmaken en daarna kan de tweede termijn van de commissie plaatsvinden.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik kan niet tussen 16.00 uur en 17.00 uur. Dan heb ik een agendaprobleem. Kan er morgen niet een half uurtje gevonden worden? Desnoods doen we dat tijdens de lunch.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik kan wel. Het lijkt me een goed voorstel, maar ik vind het terecht dat mevrouw Karabulut zegt dat ze er ook graag bij wil zijn. Ik wil graag helpen om het probleem van mevrouw Karabulut op te lossen, maar ik wil dat niet vertalen naar een probleem van een ander die morgen in een VAO zit en dus niet kan. Ik zou zeggen: vraag gewoon een VAO aan. Dan kun je in ieder geval gedurende twee minuten dingen te berde brengen en vragen stellen aan de Minister. Volgens mij geldt er geen kerstregime en kun je ook nog een motie indienen. Dat is volgens mij dus ook een oplossing, maar ik kan vanmiddag en ik kan niet wachten om hierover door te praten.

De heer **Van Helvert** (CDA): Ik zou kunnen. Ik begrijp dat het op korte termijn voor mensen lastig is, maar ook donderdag zal het lastig zijn. Er zullen dus altijd mensen zijn die niet kunnen. Het hangt natuurlijk een beetje af van de antwoorden van de Minister, maar ik kan me wel voorstellen dat ik een VAO aanvraag. Dat is dus ook een mogelijkheid.

De heer **Monasch** (PvdA): De Minister is nog niet eens klaar met zijn eerste termijn, dus die moet gewoon netjes afgemaakt worden. Ik wil dat er een volwaardige tweede termijn wordt gehouden. Er staan immers twee heel belangrijke onderwerpen ter discussie. Laten we dus proberen ervoor te zorgen dat alle hier aanwezige woordvoerders er zijn, tenzij iemand zegt dat hij zich wel wil laten vervangen.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik ga akkoord met ieder voorstel. Ik kan in ieder geval vanmiddag.

De **voorzitter**: Ik concludeer dat we vanmiddag tussen 16.00 uur en 17.00 uur dit AO voortzetten. De leden krijgen nog te horen in welke vergaderzaal dat zal plaatsvinden.
Ik schors de vergadering bij dezen.

De vergadering wordt van 13.30 uur tot 16.00 uur geschorst.

De **voorzitter**: Welkom bij het vervolg van het algemeen overleg Woningwaarderingsstelsel en Regeling hypothecair krediet, waarover wij van 10:30 uur tot 13.30 uur hebben gesproken. De Minister voor Wonen zal zo dadelijk zijn beantwoording in eerste termijn afmaken. Vervolgens zullen wij een tweede termijn houden met een spreektijd van twee minuten per fractie. Op basis van de beantwoording door de Minister zullen wij zien hoe wij dit overleg gaan afronden.

Minister **Blok**: Voorzitter. Mijn ambtenaren hebben nuttig gebruik gemaakt van de schorsing door de vragen van de heer Monasch over de geringe ruimte bij verschillende inkomensniveaus schriftelijk te beantwoorden. Ik dacht al dat dat allemaal getallen zouden worden. Mag ik de antwoorden via u doorgeven, voorzitter?

De **voorzitter**: Dat mag. Ik zal ze nu uitdelen. Dan kan de Minister zijn betoog vervolgen.

Minister **Blok**: Ik heb nog twee blokken met vragen te beantwoorden. Het eerste blok gaat over specifieke gevolgen voor Amsterdam en krimpgebieden en het tweede over de uitvoering. Over de gevolgen voor Amsterdam en krimpgebieden vroeg mevrouw Karabulut wat ik ervan vind dat de sociale voorraad wordt gehalveerd en of ik effecten voor de

segregatie verwacht. Mevrouw Karabulut formuleert het heel stellig. Ik deel die stelligheid helemaal niet. Ik verwacht geen moment dat de sociale voorraad in Amsterdam wordt gehalveerd omdat, zoals we ook in het eerste uur al hebben besproken, niet alleen deze maatregel wordt ingevoerd maar er ook nog een behoorlijk aantal waarborgen wordt ingevoerd. Het is op dit moment al zo dat bijna 40% van Amsterdamse voorraad huurwoningen zou kunnen worden geliberaliseerd zonder enige wijziging. Dat gebeurt niet omdat de Amsterdamse woningcorporaties dat niet willen. Ik heb geen enkele reden om aan te nemen dat dat opeens anders zal zijn, maar ik weet wel zeker dat er een extra waarborg in de novelle zit en dat er nog eentje aankomt in de vorm van de huursombenadering.

Mevrouw Karabulut vroeg verder wat dit betekent voor de investeringscapaciteit in krimpgebieden. In het algemeen betekenen lagere huren natuurlijk dat er ook minder kan worden geïnvesteerd. Specifiek geldt dit voor de krimpgebieden omdat op dit moment huren daar ook al lager zijn. Huren worden in de praktijk maar zelden op het maximum van het woningwaarderingstelsel gebracht, maar ze worden heel vaak op het niveau gebracht dat de markt kan dragen of dat de corporatie wenselijk vindt. Bij krimp is dat heel vaak het niveau dat de markt kan dragen. Dat ligt al fors onder de ruimte die het woningwaarderingstelsel biedt, dus ik denk niet dat er opeens minder verdiencapaciteit zal zijn ten opzichte van de huidige situatie.

Wel vind ik het van belang dat er geïnvesteerd kan blijven worden in krimpgebieden, vaak overigens in de vorm van sloopnieuwbouw omdat uitbreiding natuurlijk niet aan de orde is. Vandaar dat vorige week zowel met de herziening van de Woningwet extra ruimte geboden is voor krimpgebieden als met het bij het bouwen en met de aftrekmogelijkheid in de verhuurderheffing mogelijk maken van sloopnieuwbouw in krimpgebieden.

De heer Monasch stelde een aantal vragen over de inderdaad verwarrende stroom aan cijfers over de situatie in Amsterdam. We hebben daarbij cijfers uit drie bronnen. De cijfers die ik de Kamer heb toegestuurd, zijn opgesteld door het onderzoeksbureau ABF. Verder zijn er de cijfers van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de cijfers die de gemeente Amsterdam zelf heeft laten opstellen. Ook in de schriftelijke vragenronde ben ik daarop ingegaan omdat, hoewel het beeld in grote lijnen overeenkomt, er wel verschillen tussen zitten die natuurlijk om een verklaring vragen.

De cijfers van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties zijn gebaseerd op het woningbezit van die corporaties. Dat zijn zo'n 140.000 woningen, dus dat is echt een heel groot bestand.

ABF heeft met een heel groot landelijk bestand gewerkt met daarin een uitsplitsing naar woningmarktregio's. De verschillen tussen de ABF-cijfers die ik heb toegestuurd en de cijfers van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties zijn naar mijn smaak zeer overzichtelijk. Zij vallen wel binnen een marge die je kunt verwachten als je voor eenzelfde gebied met net iets andere gegevensbestanden werkt. Beide laten ze enige verruiming zien van de mogelijkheden om de huren te verhogen en eventueel te liberaliseren, maar binnen de bandbreedte die ik als inschatting aan de Kamer had gestuurd.

De cijfers van de gemeente Amsterdam zijn gebaseerd op een veel kleinere steekproef, en wel een van 9.000 woningen. Bovendien is daarbij een ander WOZ-peiljaar gekozen. De precieze samenstelling van het bestand ken ik niet. Zeker bij een kleiner bestand, want 9.000 is echt veel kleiner dan andere bestanden, maakt de samenstelling daarvan natuurlijk heel veel uit voor de uitkomst, naast het feit dat een ander WOZ- jaar is gehanteerd.

Nu vind ik het wel zuiver om zoveel mogelijk te leunen op de grootste steekproeven, dus op de grootste bestanden. Zo hebben wij dat ook

allemaal bij statistiek geleerd als we dat vak ooit gevolgd hebben. Ik ontleen dus ook gemoedsrust aan dat feit, want ik vind het altijd goed dat in het politieke debat gegevens en cijfers van verschillende kanten worden beklopt, en betast. Ik vind wel een geruststelling dat het grote bestand van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties effecten heeft laten zien die sprekend lijken op de effecten die ABF ook heeft laten zien.
Ik vind het heel cruciaal dat het in het debat een beetje lijkt alsof de cijfers over wat er gaat gebeuren mechanisch zijn. Dat is om een heel aantal redenen niet zo. Ik zou haast zeggen dat de Amsterdamse politiek ook heel goed weet welke macht zij hier heeft. Allereerst is het niet zo dat er een massale beweging ontstaat omdat de mutaties alleen plaatsvinden wanneer er ook huurderswisseling is. Een zittende huurder wordt beschermd door de wettelijke ruimte die wij bieden voor huurverhoging, dus er zullen ook bij een wijziging van het woningwaarderingsstelsel die meer ruimte biedt niet opeens allemaal woningen in een hogere klasse komen. Daar waar ergens geroepen werd dat de helft van de woningen opeens wordt geliberaliseerd, wees ik erop dat er überhaupt alleen maar iets gebeurt op het moment dat dat kan. Dat is niet het geval bij een zittende huurder.
Een tweede punt is dat, als het Amsterdamse stadsbestuur zegt dat er op grond van het nieuwe woningwaarderingsstelsel ontwikkelingen mogelijk zouden zijn die het niet wenselijk vindt, bijvoorbeeld dat er meer geliberaliseerd wordt dan wenselijk, wij juist met de nieuwe Woningwet het gemeentebestuur de mogelijkheid bieden om niet-vrijblijvende afspraken te gaan maken met corporaties. We bieden straks met de huursombenadering nog een veiligheidsslot omdat wij zeggen dat in die huursombenadering ook wordt meegerekend hoeveel ruimte er nu wordt gebruikt voor liberalisatie.
Dus eigenlijk nog belangrijker dan die verschillen tussen de cijfers, die ik op statistische gronden wel kan verklaren maar die ik niet tot in detail dicht kan rekenen, vind ik dat de politieke vraag niet zozeer is waar precies de verschillen zitten tussen de gegevensbestanden, maar hoe de lokale politiek ze gebruikt, in dit geval in Amsterdam, maar dat geldt natuurlijk voor iedere gemeente. Het is nadrukkelijk de bedoeling dat in iedere gemeente of groep van samenwerkende gemeenten hetzelfde debat wordt gevoerd, namelijk dat over de vragen: wat voor samenstelling van het woningbestand willen wij? Hoe willen wij de betaalbaarheid waarborgen? Hoe willen wij waarborgen dat er gemengde wijken blijven? Dat moet de kern van het politieke debat zijn, in Amsterdam en daarbuiten. Volgens mij bieden wij met het hele pakket juist alle mogelijkheden om dat debat goed te voeren.
Daarmee heb ik naar ik hoop ook aangegeven waarom, de heer Monasch vroeg daarnaar, er zelfs een verschil van 12% zit tussen de inschatting van de steekproef uit 9.000 woningen en de andere cijfers over het liberalisatiepotentieel en het hanteren van een ander WOZ- peiljaar. Dat verschil moet dus in de samenstelling van de steekproef zitten.
De reden dat ik in de schriftelijke beantwoording heb aangegeven dat ik de verschillen zeer overzichtelijk vond, is dat ik de verschillen tussen de ABF-berekeningen en die van de Amsterdamse federatie zeer overzichtelijk vind en dat ik de andere, gezien de andere steekproef en het andere WOZ-peiljaar, in ieder geval verklaarbaar vind.
Dan kom ik op de vraag over de uitvoering.

De **voorzitter**: Maar niet voordat de heer Monasch zijn interruptiemogelijkheid benut. Overigens lijkt het me goed om iedereen nu opnieuw twee interrupties toe te staan, maar die hoeven niet opgebruikt te worden. Dus gebruik ze nu waar mogelijk maar ga dat niet tot een maximum uitnutten.

De heer **Monasch**(PvdA): Dit is een belangrijk punt, want we moeten wel goed uitgaan van de berekening, ik maak het expliciet. Dit besluit is

gebaseerd op dat wat ABF heeft berekend. Dat ligt zeer dicht bij wat de Amsterdamse woningcorporaties aangeven. Bij ABF staat bijvoorbeeld dat het schokeffect nergens meer voelbaar is dan in een stad als Amsterdam, maar dat dit effect op twee gebieden na nergens meer is dan 5%. Die schokeffecten zijn belangrijke randvoorwaarden. Het is belangrijk om dat te constateren. Dan blijkt dat ABF en de Amsterdamse woningcorporaties toch echt met een heel andere berekening komen dan de gemeente Amsterdam. ABF zegt dat de particuliere sector wat het puntenaantal betreft op maximaal 137 komt, terwijl de gemeente Amsterdam zegt dat dit aantal rond de 164 punten ligt. Dat vind ik een groot verschil. Ik vind ook het verschil van 12% aan liberalisatiepotentieel heel groot. Ik zou nooit mijn handtekening zetten, los van alle goede dingen die er omheen zitten, dus ik wil dat graag horen van de Minister. Er is dus echt een groot verschil tussen de berekening die de gemeente heeft aangeleverd en de berekening van de Amsterdamse woningcorporaties en ABF, wat blijkt uit die 12%.

Minister **Blok**: De particuliere voorraad is het lastigst in beeld te brengen, want zoals de naam al zegt, heeft de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties haar eigen voorraad goed in beeld. Gegevensbestanden van particuliere voorraden zijn altijd veel lastiger in beeld te krijgen, dus de afwijkingen daar moeten om die reden onvermijdelijk al groter zijn. Ik gaf al aan dat het verschil in liberalisatiepotentieel tussen de ABF-berekeningen en de berekeningen van de Amsterdamse federatie – ik hoor net dat het 170.000 woningen betrof, dus ik zat nog te laag met 140.000 woningen – op basis van twee heel grote bestanden klein is. Het liberalisatiepotentieel is maar ietsje groter dan onder het huidige woningwaarderingsstelsel, waarvan wij ook al constateren dat het potentieel echt niet leidt tot massaal liberaliseren. Het veel grotere verschil met de steekproef uit 9.000 woningen kan ik alleen maar verklaren doordat daar echt een andere steekproef en een ander WOZ-jaar is gehanteerd. Nogmaals, ik vind het cruciaal dat uiteindelijk in het gemeentelijke woningbeleid afspraken worden gemaakt waarin wordt bepaald hoeveel er daadwerkelijk wordt geliberaliseerd. Dat gebeurt niet meteen steekproef maar in de vorm van een harde afspraak tussen gemeente en woningcorporaties.

De heer **Monasch** (PvdA): Met dat laatste ben ik het zeer zeker eens, maar het is wel de combinatie van de twee die voor ons van belang is, hoe je op een gegeven moment het nieuwe stelsel inricht en welke set aan maatregelen je daar vervolgens omheen bouwt. Wij hebben gisteravond een brief gekregen van de gemeenten waarin ze juist ingaan op de verschillen. Is daarover nu ook nog contact geweest tussen de Minister en de wethouder of tussen de ambtenaren van beiden?

Minister **Blok**: Er is niet tussen gisteravond en vandaag nog contact geweest, maar er is de afgelopen weken natuurlijk gezocht waar de verschillen zitten. Vandaar dat ik deze toelichting geef. Ik ben sowieso van plan om het overleg dat ik regelmatig met de G4-wethouders heb over alle onderwerpen die rond wonen aan de orde zijn, de komende tijd ook te gebruiken om met hen te bekijken hoe we ervoor kunnen zorgen dat dit systeem op een goede manier wordt toegepast. Want nogmaals, de invloed van gemeenten wordt eigenlijk alleen maar groter.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dat laatste ontkent niemand. Voor de duidelijkheid, de Minister schrijft naar aanleiding van de Amsterdamse stukken op bladzijde 30 van de nota naar aanleiding van het verslag dat cijfers die in de gemeentelijke notitie worden genoemd over het potentieel te

liberaliseren aandeel van de corporatiewoningen nagenoeg overeenkomen met die in het rapport van ABF. Staat de Minister daar nog steeds achter?

Minister **Blok**: Het huidige potentieel komt overeen. In de verwachting ontstaan die verschillen, maar die heb ik net toegelicht.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Exact. Ik vraag dit opdat het helder is.

De **voorzitter**: Mag ik vragen om degene die het woord heeft het woord te laten nemen via de microfoon en mag ik de collega's vragen om niet buiten de microfoon interrupties te plaatsen om elkaar uit balans te brengen, ondanks alle enthousiasme? Mevrouw Karabulut gaat een tweede vervolgvraag stellen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Het probleem zit hem natuurlijk in de 90.000 particuliere woningen die nu onder de gereguleerde sector vallen. Wat het eerste deel betreft, kan en gaat de gemeente inderdaad met de nieuwe raad en met de nieuwe wet en de nieuwe mogelijkheden in de hand hopelijk nog steviger afspraken maken. Maar wat het tweede punt betreft ...Op de particuliere verhuurders heeft de gemeente natuurlijk geen greep. Dai Dat is het probleem van de gemeente Amsterdam, naast alle oude afspraken die colleges hebben gemaakt en de andere maatregelen van de Minister. Om het zuiver te houden, hoe gaan wij dan om met die particuliere woningvoorraad?

Minister **Blok**: Mevrouw Karabulut heeft gelijk dat afspraken met particuliere verhuurders buiten de Woningwet vallen. De Woningwet heeft nu eenmaal betrekking op toegelaten instellingen. De particuliere voorraad is aanzienlijk maar die valt in Amsterdam toch wel een beetje in het niet bij de corporatievoorraad. De geluiden als zou de helft van de voorraad geliberaliseerd kunnen worden, kloppen echt niet gelet op het effect op grond van de particuliere voorraad. Dan moet je er toch echt van uitgaan dat de corporaties opeens alles massaal zouden liberaliseren.

De **voorzitter**: Nee, mevrouw Karabulut, u hebt twee vragen gesteld.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik heb een tweede interruptie. Daar heb ik toch recht op?

De **voorzitter**: Wilt u die direct gebruiken?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Jazeker. Nee, niemand beweert dat dat direct zal gebeuren. Dat gebeurt inderdaad bij mutaties. Maar nu wil het feit dat juist die particuliere woningvoorraad in gebieden zit, bijvoorbeeld in Amsterdam-Centrum, waar nog mensen met lagere inkomens of lage middeninkomens wonen. Met de maatregel bereik je twee dingen. Ten eerste gaat dat veranderen wanneer er gemuteerd wordt en geliberaliseerd zal worden, ook gegeven de ervaringen uit het verleden. Ten tweede zal doorstroming in de komende jaren uitblijven waarop de Minister hoopt doordat mensen denken: ik ga hier niet weg, want als ik wegga moet ik nog meer huur betalen en ben ik mijn mooie plekje kwijt.

De **voorzitter**: Wat is uw vraag?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik wil graag een reactie van de Minister.

Minister **Blok**: De doorstroming is op dit moment het grote probleem. Mevrouw Karabulut zou een punt hebben als wij op dit moment een mooie doorstroming zouden zien die dreigt te verdwijnen door de

maatregelen. Wat mij betreft is het grote probleem op de huurmarkt, zeker in Amsterdam, het gebrek aan doorstroming. Dat komt doordat er geen stad is met zo'n groot verschil tussen wat mensen betalen en de waarde die mensen aan een woning hechten als in Amsterdam. Dat gaan we echt niet plotseling en rücksichtslos geven, maar het is wel zo dat een aantal maatregelen, waarvan dit er één is, nodig zijn om ervoor te zorgen dat sociale huurwoningen beschikbaar komen voor nieuwe mensen met een kleine portemonnee. Niets doen is volgens mij echt geen optie. Mevrouw Karabulut heeft een punt, namelijk dit dat de afspraken niet de particuliere voorraad betreffen maar wel de heel grote voorraad die in het bezit is van corporaties. Dat betekent volgens mij dat de gemeente Amsterdam meer dan in het verleden feitelijk de mogelijkheid heeft om ook mee te sturen op de voorraad sociale woningbouw.

Mevrouw **Karabulut** (SP): In Amsterdam-Centrum is er juist een heel grote particuliere voorraad. Daar zijn de huren gigantisch gestegen. Dat gebeurde in de afgelopen jaren nog met de Donnerpunten. De Minister kan toch niet volhouden dat, wanneer de huren blijven stijgen – dat is namelijk de bedoeling – en woningen vervolgens geliberaliseerd worden, op die plek woningen beschikbaar komen voor mensen met lage inkomens? Die woningen behoren vervolgens niet meer tot de gereguleerde sector. Een normale man of vrouw met een laag inkomen of met een laag gemiddeld inkomen, kan zo'n huur al simpelweg niet meer betalen. Kan de Minister dat op zijn minst toegeven, wat de heer Verhoeven wel doet?

Minister **Blok**: In het centrum van Amsterdam staan particuliere huurwoningen, die op dit moment deels worden verhuurd onder de sociale huurgrens maar er staan wel degelijk ook corporatiewoningen. Ik kan me heel goed voorstellen dat onderdeel van de afspraken die de gemeente Amsterdam gaat maken met corporaties is dat ze, in het gebied waar die woningen schaars zijn, woningen juist onder de sociale huurgrens zullen houden en dat ze in andere gebieden juist wat meer ruimte gaan bieden, zodat geld dat daar wordt opgebracht kan worden geïnvesteerd. Dat soort maatwerk maken wij nu juist mogelijk. Dat maatwerk dichtschoeien met een generiek, verouderd woningwaarderingsstelsel doet naar mijn idee echt geen recht aan dat wat er op dit moment in heel Nederland nodig is, dus niet alleen in Amsterdam.
Ik kom bij de vragen die zijn gesteld over de uitvoering van het nieuwe woningwaarderingsstelsel. De heer Van Helvert, volgens mij deed overigens iedereen dat, heeft gevraagd of de termijn, invoering per 1 juli, eigenlijk niet te krap is. Hij wijst ook op de verzoeken van onder meer Aedes om iets meer ruimte te geven. Als de Kamer dat wil, kunnen wij natuurlijk morgenavond diep in de nacht daarover nog moties uitwisselen, maar als ik de meerderheid van de Kamer help door te zeggen dat het geen invoering wordt per 1/7 maar per 1/10, ben ik graag bereid om daaraan mee te werken. Dat betekent dat je de huurverhoging alleen zult zien bij mutaties en overigens bij de verhogingen die ieder jaar alleen maar gelden voor die huren die al tegen de grens aanzitten. Een iets latere invoeringsdatum is wat mij betreft dus bespreekbaar. Ik hoor waarschijnlijk in tweede termijn of daar behoefte aan bestaat.
Zowel de heer Van Helvert als de heer Verhoeven stelde de vragen hoe we ervoor kunnen zorgen dat huurders op tijd hun WOZ-beschikking krijgen en of er wordt gedaan aan voorlichting. Op grond van de WOZ moet de gemeente in de eerste acht weken van het kalenderjaar de WOZ-waarde vaststellen. Ik ga inderdaad een voorlichtingscampagne voor gemeenten en verhuurders starten waarin ik ze zal adviseren om aan huurders mee te geven een WOZ- beschikking aan te vragen op het moment dat ze ook de huurbeschikking krijgen, want vanaf dat moment gaat de bezwaartermijn lopen. Mochten huurders inderdaad bezwaar willen maken tegen de huur

zelf of specifiek de WOZ- component van de huur, dan loopt dat in één keer mee. Het enige bezwaar komt natuurlijk binnen bij de gemeente en het andere bij de Huurcommissie, maar in de tijd komen die twee bij elkaar. Als huurders hun aanvrage doen op het moment van de huurverhoging, geldt ook vanaf dat moment de bezwaartermijn.
De heer Monasch vroeg of ik nog eens wil reflecteren op de suggestie om de WOZ-waarde van het voorgaande jaar te gebruiken, de T-1-systematiek, omdat dat voor de verhuurders eenvoudiger zou zijn. Dat is in het begin waarschijnlijk eenvoudiger voor de verhuurders. Ik denk eerlijk gezegd dat als deze procedure eenmaal loopt, je geautomatiseerde systemen krijgt waarin verhuurders die WOZ-waarden kunnen uploaden, maar in een beginperiode zal het ongetwijfeld zo zijn. Dat is een van de redenen dat ik net aanbood om de invoeringsdatum drie maanden op te schuiven.
Er is wat mij betreft wel een zwaarwegend bezwaar tegen een T-1-systematiek, namelijk dit dat een huurder dan geen bezwaar meer kan maken tegen de WOZ-waarde. Via de procedure die ik net beschreef, namelijk de WOZ-waarde aanvragen op het moment dat de huurverhoging binnenkomt als mensen daar behoefte aan hebben, is er een reële bezwaarmogelijkheid. Ik vind het wel zuiver dat mensen die ook hebben. Daarom zou ik niet voor de T-1-systematiek zijn.
Ik hoop hiermee ook de vragen over de invoering beantwoord te hebben.

De heer **Van Helvert** (CDA): Ik heb een vraag over de cijfers die zijn aangeleverd. Bij de cijfers die het Nibud presenteert, is het wat lastig vergelijken omdat het net om wat andere cijfers en andere rentestanden gaat. Dan zie ik toch een verschil, zeker omdat wij gesproken hebben over de laagste inkomens. Als je bijvoorbeeld € 30.000 pakt, zie je toch een vrij fors verschil bij de rentestand van 3,25% op dit moment. Natuurlijk kan dat veranderen, maar hoe hoger de rente wordt, hoe minder je dan kunt lenen. In die zin zou ik toch een reactie van de Minister willen op de cijfers van het Nibud, dat toch echt zegt dat je bijna € 10.000 minder kunt lenen.

Minister **Blok**: Het is moeilijk voor mij om te beoordelen welke cijfers nu met welke andere cijfers worden vergeleken. Misschien kan de heer Van Helvert iets laten zien, want wij hebben voor de heer Monasch een aantal inkomens bij een gelijkblijvende rente doorgerekend. Ook hier geldt dat het voor de uitkomst nogal wat uitmaakt welk databestand je gebruikt. Daar is dus echt niet meer voor nodig.

De heer **Van Helvert**(CDA): Zoals ik in eerste instantie zei, respecteert het CDA de cijfers en de adviezen van het Nibud zeer. Dat lijken mij op zichzelf cijfers waarmee je zou kunnen werken.
In eerste termijn heeft de Minister er niet op gereageerd dat het ook nadelig is voor mensen die al een huis met een hypotheek hebben. Daarop zou ik graag nog een reactie krijgen, net als op het probleem van de stapeling.

De **voorzitter**: Misschien kan de Minister daar direct op reageren. Anders wil ik nu de tweede termijn laten aanvangen met deze twee punten.

Minister **Blok**: Ik kan daarop reageren. Het punt van de consequenties voor mensen die al een huis hebben gaat waarschijnlijk langs de redeneerlijn dat, als je de leencapaciteit verhoogt, de huizenprijzen gaan stijgen. Dat hebben wij eind jaren negentig heel hard zien gebeuren. Daarmee zou een hypotheek die onderwater staat minder onder water komen te staan. Is dat de achterliggende redeneerlijn? Anders zou ik een verkeerde vraag beantwoorden.

De heer **Van Helvert** (CDA): Stel dat je een huis hebt en dat je zou willen overstappen van bank, van hypotheek, dan krijg je een nieuw onderzoek terwijl je bestaande hypotheek op andere voorwaarden is gemaakt. Dan heb je bij de overstap daadwerkelijk een probleem.

De **voorzitter**: Die vraag beantwoorden we nog en dan gaan we over op de tweede termijn.

Minister **Blok**: Als je inderdaad aan je maximale leencapaciteit zit en je op dat moment wilt overstappen, zou dat zo zijn. Dat moet dan een oude hypothecaire lening zijn, want inmiddels wordt er afgelost op hypothecaire leningen. Ik vraag me af hoe groot dat probleem zou zijn, dat er inderdaad helemaal niets afgelost wordt en er geen spaargeld is. Het zal vast wel eens een keer voorkomen, maar om nu een hele regeling .... Nogmaals, die bestendige praktijk is niet toe te passen op dit specifieke doel. Dat gaat mij wel ver.

De **voorzitter**: Daarmee is de beantwoording van de Minister in eerste termijn voltooid en gaan we wat mij betreft door naar de tweede termijn met twee minuten spreektijd per Kamerlid. Dat wil ik wel strak hanteren want anders halen wij het alsnog niet voor 17.00 uur. Overigens kan zo dadelijk de bel gaan voor de stemmingen. Nu is de regeling van werkzaamheden gaande. Het kan zijn dat we alsnog voor de stemming worden weggeroepen, maar vooralsnog gaan we nu proberen om de tweede termijn van de Kamer af te maken.

De heer **Van Helvert** (CDA): Voorzitter. Er werd mij in eerste instantie door een aantal partijen verweten dat ik op 11 november niet aan de bel had getrokken, maar ik ben pas op 12 november Kamerlid geworden, dus ik kon er niets aan doen. Op het moment dat we het zagen en inderdaad door geluiden uit het veld, hebben wij op 10 december voor de eerste keer aan de bel getrokken. Ik ben van mening dat je, als je aan de bel kunnen trekken, dat moet doen. Je zou het ook positief kunnen benaderen, zeg ik tegen mijn collega's. Je zou kunnen zeggen: wat fijn dat jullie het alsnog hebben gedaan.
D66 ging helemaal los in mijn richting. Ik had behoefte om daarop te reageren, want D66 zei dat het CDA het verlengstuk is van lobbypartijen. Dat verwijt verbaast me van een partij die eigenlijk het verlengstuk van het kabinet is. Ja, het CDA vindt naast de mening van burgers interessant wat VNO-NCW, MKB Nederland, de Woonbond en Aedes vinden. Dat wil niet zeggen dat wij geen eigen afweging maken, maar we vinden het wel interessant, dus zeer zeker spreken wij ook met die partijen.
Inhoudelijk zegt D66 heel duidelijk dat ze het eens is ...

De **voorzitter**: Er is een interruptie van de heer Van der Linde en u hebt daarna nog 40 seconden voor het inhoudelijke gedeelte.

De heer **Van der Linde** (VVD): Nu dringt zich wel de vraag op wat het CDA echt gaat doen voor die onderwijzer, die luitenant en de hele doelgroep, nu we antwoord hebben gekregen op de vraag van de heer Monasch. In de berekening, maar ik heb geen annuïteitentabel bij de hand, komt het er effectief op neer dat mensen zelfs 20% of 15% meer kunnen lenen. Ik hoop dat dat ongeveer juist is. Betekent dit dat de heer Van Helvert zich nu neerlegt bij de nieuwe leennormen?

De heer **Van Helvert** (CDA): Fijn dat u deze interruptie plaatst, want nu kan ik dit punt behandelen in mijn antwoord. In de cijfers die het Nibud gebruikt zie je dat iemand met een inkomen van € 30.000, waar ik het in eerste instantie over had, in 2014 bij een rentestand van 3,25% € 146.000 zou kunnen lenen en dat hij in 2015 € 137.000 kan lenen. Dat is gewoon te

lezen op de website van het Nibud, nibud.nl. Op basis van die cijfers heeft het Nibud het advies aan ons gegeven. Die cijfers hanteer ik. Daarom zei ik net ook bij interruptie tegen de Minister: we krijgen nu deze mooie cijfers in antwoord op de vraag van de heer Monasch, maar het Nibud heeft deze cijfers gebruikt. Ik ben het met de Minister eens dat het lastig discussiëren is over die punten.
Op de vraag wat het CDA gaat doen voor de politieagenten, de meesters, de juffen op school of de promovendi ...

De **voorzitter**: U hoeft ze niet allemaal te noemen, graag kort antwoorden.

De heer **Van Helvert** (CDA): In de stapeling van maatregelen waar ook de Minister in eerste instantie niet op gereageerd had, zijn er twee maatregelen die specifiek de mensen met de laagste inkomens raken, namelijk die dat men in 2015 een hypothecaire lening kan afsluiten tot 103% van de waarde van het huis. Dat wordt daarna 100%. Dat is op zich een goede maatregel.
Een tweede maatregel – die is overigens goed – is dat sinds 1 januari 2013 alleen hypotheekrenteaftrek mogelijk is als de hypothecaire lening binnen de looptijd volledig en tenminste annuïtair wordt afgelost. Dat is een goede maatregel, maar als je daar deze Nibudnorm op stapelt, is die stapeling voor de laagste inkomens heel lastig. Het CDA vraagt zich af of je niet een van die drie maatregelen achterwege zou kunnen laten voor deze mensen.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik snap het antwoord niet helemaal, want nu wordt de loan to value erbij gehaald, maar we hebben het hier over loan to income. De Minister geeft kort en goed aan dat de hypotheekrente is gedaald waardoor je eigenlijk meer kunt lenen dan daarvoor. Als ik het op de achterkant van een sigarendoosje of de achterkant van mijn spreektijd uitreken, zou je 15 tot 20% meer moeten kunnen lenen. Is dat voldoende voor het CDA om nu akkoord te kunnen gaan met deze leennormen van het Nibud?

De **voorzitter**: Een heldere vraag verdient een kort antwoord van de heer Van Helvert.

De heer **Van Helvert** (CDA): Die verschillen zijn heel vreemd, want als ik naar de cijfers van het Nibud kijk, zie ik dat ze anders zijn.

De heer **Van der Linde** (VVD): Dat is bij een gelijkblijvende rentestand.

De **voorzitter**: De voorzitter bepaalt wie het woord heeft. De heer Van der Linde heeft nu twee interrupties gehad dus hij zal nu genoegen moeten nemen met het antwoord van de heer Van Helvert, die zodanig moet antwoorden dat hij niet opnieuw uitlokt en dat hij ook kort van stof is.

De heer **Van Helvert** (CDA): Juist nu de rentestand laag is en de woningmarkt opkrabbelt, zou je mensen de kans willen geven, maar wanneer je de rentestand verhoogt, kun je wellicht relatief weer wat meer lenen. Dat wordt altijd wel veel minder dan wat er kon, dus het wordt er echt niet beter op. Op papier wordt het dan wel beter maar in de praktijk wordt het er voor mensen natuurlijk niet beter op.

De **voorzitter**: De heer Van Helvert gaat nu in de laatste 40 seconden naar de inhoud van zijn betoog.

De heer **Van Helvert** (CDA): D66 en de PvdA zeggen dat zij het in principe met ons eens zijn. D66 zegt ook te vinden dat je schuldenaars niet te veel

moet afknijpen, maar zij doet vervolgens niets. De PvdA zegt eigenlijk ook dat we er wel naar moeten blijven kijken en dat we moeten doordenken, maar zij doet eigenlijk verder niets en laat het dus gebeuren. Mijn vraag aan beide partijen is dan ook: zullen wij niet toch voor die groep daar iets mee doen?
De Minister volgt de lijn van zijn voorgangers, dat klopt. Het CDA is ook niet tegen het Nibud of tegen die norm, maar de stapeling is het punt.

De **voorzitter**: Dit was in precies twee minuten.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. Duidelijk is dat de huurder weer de rekening moet betalen nadat heel veel huurders al geconfronteerd werden met hogere huren en dat dit nu weer het geval zal zijn. Immers, de verhuurderheffing blijft, de inkomensafhankelijke huurverhogingen gaan door en daarbij komt dan ook nog dat de locatiewaarde gaat meetellen.
Ik kan het geheel nog niet overzien, maar dit betekent dat op sommige plekken de segregatie sterk in de hand wordt gewerkt. Ik weet dat voor de situatie in Amsterdam. Ook het liberalisatiepotentieel, alhoewel met allerlei mitsen en maren omkleed, groeit weer.
Ik kijk naar de ervaring van de afgelopen jaren. De huren zijn enorm gestegen, wij hebben een betaalbaarheidsprobleem. Daar stapt de Minister heel gemakkelijk overheen.
Van de doelstellingendoorstroming, zorgen dat er meer geïnvesteerd wordt en wegwerken van de wachtlijsten, zegt de Minister dat we die natuurlijk gaan realiseren. Als ik vervolgens vraag wat van zijn doelstelling is en hoe ik die straks moet controleren, geeft de Minister niet thuis. Dat vind ik een groot bezwaar.
Voorts komt er een ondergrens, zodat er kan worden verdiend op studentenwoningen, maar wanneer ik zeg dat ik me zorgen maak om die gebieden in Amsterdam die ook door huurdersorganisaties zijn doorgerekend, bijvoorbeeld Amsterdam Centrum en Amsterdam Zuid, waar heel veel gedaan kan worden door investeerders en waar de huren echt omhooggetrokken zullen worden, ook omdat er een grote particuliere woningvoorraad is maar ook vanwege de verhuurderheffing, zegt de Minister dat hij dat niet gaat dempen.
Dat alles maakt dat ik vrees dat, in navolging van de Donnerpunten die op een andere manier worden uitgesmeerd, deze maatregel zal bijdragen aan het ontstaan van een tweedeling en segregatie. Daarom verzoek ik om een VAO. Ik zou wensen dat de maatregel in ieder geval wordt ingetrokken.

De heer **Van der Linde** (VVD): Voorzitter. Ik sla mijn beurt over. Ik heb op al mijn vragen antwoord gekregen.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Dank voor de antwoorden en voor de schriftelijke beantwoording van de vragen die ik stelde over de bedragen. Ik ben zelf door gaan rekenen. Het betekent dat je van € 34.000 ongeveer € 500 per maand zou mogen besteden, dat via de drie inkomenscategorieën oploopt tot € 650 tot € 750. Gelet op de tijd zou ik deze berekening bij het debat in januari willen betrekken over de betaalbaarheid en de staat van de volkshuisvesting en ik zou dit willen relateren aan het huurbeleid. Kunnen mensen wel doorstromen met deze hypotheeknormen? Wat zegt dit verder over de normen die wij vragen in de huursector? Ik zou deze berekening en de andere berekeningen dus graag meenemen in het brede debat dat wij gaan voeren.
De Minister heeft gezegd dat wat hem betreft de invoering van het woningwaarderingsstelsel in oktober volgend jaar kan gebeuren.

De **voorzitter**: De stemmingsbel gaat nu. Dat betekent dat de heer Monasch zo dadelijk gewoon zijn tweede termijn afmaakt. Hij kan dat ook nu in een minuut doen maar dan moet het snel. Na de stemmingen gaan

we door met het debat. Mijnheer Monasch, ga uw gang, maakt u het maar even af. Als u nu begint, komt het goed.

De heer **Monasch** (PvdA): Geef mij dan morgen in het VAO een halve minuut om het af te maken of laat de Minister anders antwoorden in het VAO, want dit is gekkenwerk. Ik wil best zo dadelijk terugkomen; dat is voor mij geen probleem.

De **voorzitter**: We komen direct na de stemmingen terug. Dan gaat de heer Monasch nog één minuut verder met zijn betoog.

De vergadering wordt van 16.45 tot 17.07 uur geschorst.

De **voorzitter**: Welkom weer aan de mensen thuis en de mensen in de zaal en natuurlijk aan de collega's en de Minister en zijn staf. We gaan naar de derde fase van dit algemeen overleg, dat is aangeland bij de tweede termijn van de Kamer. We waren bij de heer Monasch, die halverwege zijn inbreng was van twee minuten. Hij heeft dus nog één minuut en een paar seconden om zijn tweede termijn af te maken.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Ik zal die paar seconden gebruiken om te recapituleren. We komen nog terug op de invoeringsdatum, er komt nog een VAO en over de hypotheeknormen komen we volgend jaar nog te spreken in relatie tot de huren.
Het is wat ons betreft heel duidelijk dat de ABF-cijfers en de cijfers van de Amsterdamse woningcorporaties zeer dicht bij elkaar liggen en dat ze sterk afwijken van de cijfers van de gemeente Amsterdam omdat er andere bestanden zijn gebruikt.
De achterliggende discussie is dat de schokeffecten beperkt moeten zijn. Ik haal nog eens de tabel van ABF erbij over het zeer sterk stedelijk gebied. Dat geldt ook voor de steden die wij hebben besproken. Ook daar wordt volgens ABF het schokeffect kleiner dan 5%. Ik denk dat het goed is om dit te bespreken zoals de Minister heeft gezegd, ook in het verband van de G4. Er moet een evaluatie komen. Gelet op het belang daarvan denk ik dat het goed is om daarover straks een uitspraak neer te leggen in het VAO. We delen de doelstellingen. De vergelijking met het verleden gaat in heel veel gevallen niet op omdat er een set nieuwe maatregelen komt zoals de cap op de huurharmonisatie en, misschien wel het belangrijkst, bindende prestatieafspraken voor alle partijen, inclusief de huurders. Dat was vroeger niet het geval. Zij krijgen daardoor een versterkte positie aan tafel.

De **voorzitter**: Mijnheer Monasch, wilt u het voorzitterschap tijdelijk waarnemen zodat ik ook in twee minuten mijn inbreng namens D66 kan leveren?

Voorzitter: Monasch

De **voorzitter**: Dan geef ik bij deze voor twee minuten het woord aan de woordvoerder van D66, de heer Verhoeven.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Er was een aantal verhelderende antwoorden van de Minister, waarvoor dank. Het is inderdaad zaak om steeds goed te zoeken naar de juiste feiten, de juiste bestanden, de juiste situatie en ook juiste toekomstbeelden.
In reactie op de opmerking van het CDA zeg ik dat het natuurlijk prima is om met iedereen te spreken zolang dat gebeurt in het kader van een belangenafweging. Wij zijn als politici belangenafwegers maar wij zijn geen belangenbehartigers. Ik zeg de heer Van Helvert van het CDA toe dat wij niet alleen maar constructief zullen zijn tegenover de regering maar

die ook zullen controleren en dat beide in een goede balans gebeuren. Ik denk dat er met beide activiteiten van onze partij weinig mis is.
Het CDA heeft het onderwerp «de cijfers van het Nibud» aangesneden. Die cijfers zijn inderdaad een maand te laat gekomen maar dat is nog altijd beter dan dat ze helemaal niet meer komen. Ik begrijp dat het CDA nu wel genoegen neemt met het feit dat er ruimte is, al ben ik zeer benieuwd naar de Kameruitspraak die het CDA zal vragen tijdens het VAO dat door mevrouw Karabulut is aangevraagd en niet door de heer Van Helvert. Wij zullen merken wat het CDA zal doen, maar ik begrijp toch dat het CDA genoegen neemt met de ruimte die er nu lijkt te zijn.
Tot slot kom ik bij het woningwaarderingsstelsel. D66 is een partij die in het hele land kijkt naar een gezonde woningmarkt en dus niet alleen naar Amsterdam. Ik denk dat het van belang is om in het hele land met de partijen in de gemeenteraden op te trekken om gebruik te maken van de ruimte die aanwezig is om op lokaal niveau dingen te beïnvloeden, waarbij we natuurlijk ook toetsen aan de landelijke regelgeving. Maar ik ben het wel eens met de Minister dat we vertrouwen moeten hebben in de lokale democratie en in de mogelijkheden die op lokaal niveau bestaan om alle mensen in de gemeente een plek te geven, van Amsterdam tot Den Helder maar ook van Groningen tot Gouda. In al die plaatsen zal D66 meewerken aan een oplossing van de lokale situatie.

De **voorzitter**: Ik geef het voorzitterschap aan de heer Van der Linde, want ik wil een interruptie plegen bij het betoog van de heer Verhoeven.

Voorzitter: Van der Linde

De heer **Monasch** (PvdA): Het is mooi dat D66 dat vertrouwen heeft en dat dat op lokaal niveau wordt ingevuld. D66 zit in het college in Amsterdam waar in het collegeprogramma staat, naar ik heb begrepen mede onder druk van D66, dat de sociale woningvoorraad terug moet van € 230.000 naar € 187.000. Vind de heer Verhoeven dat verantwoord?

De heer **Verhoeven** (D66): Van € 230.000 naar € 187.000?

De heer **Monasch** (PvdA): Dan gaat het om sociale huurwoningen en om een afname van € 43.000.

De heer **Verhoeven** (D66): D66 heeft er nooit een geheim van gemaakt, zoals ik ook vaak zelf tegenover mijn collega's van de Tweede Kamer heb betoogd, dat 2,4 miljoen sociale huurwoningen in het hele land wat ons betreft meer dan genoeg zijn voor de doelgroep. Het probleem zit niet in het aantal huizen, zoals ik ook al tegen mevrouw Karabulut heb gezegd, maar het betreft de verdeling van de sociale huurwoningen. Het gaat erom dat de juiste mensen, de mensen met een wat lager inkomen, gebruik kunnen maken van zo'n door de overheid mogelijk gemaakte woning met een lage huur. Diezelfde redenering geldt ook voor Amsterdam. Ik ga natuurlijk niet over het akkoord dat daar is gesloten maar ik vind wel dat de keuzes die in Amsterdam zijn gemaakt goed aansluiten bij de inzet die ik als Kamerlid steeds heb gekozen als het gaat om de landelijke situatie.

De heer **Monasch** (PvdA): Mag ik ervan uitgaan dat uw partij, die ook een onderdeel is van het Amsterdamse college, er bij de prestatieafspraken die in die stad zijn gemaakt zorg voor zal dragen dat allerlei wijken ook toegankelijk blijven voor bewoners met een wat lager inkomen?

De heer **Verhoeven** (D66): Dat mag de heer Monasch zeker. De inzet van D66 is er niet op gericht om te tellen hoeveel woningen er zijnen dan te zeggen: dit aantal is goed. We kijken natuurlijk naar de bestaande situatie

en naar de mensen die daarmee te maken hebben. Amsterdam is een heel belangrijke stad voor alle mensen die daar wonen, dus niet alleen voor de groep die het zich kan permitteren om een koophuis in het centrum te bewonen maar ook voor de groep die wil huren in het centrum van Amsterdam of in een van de andere wijken. Zij moeten de kans hebben om dicht bij huis te werken. Het werk van de mensen die leraar zijn of metaalbewerker, buschauffeur of politieagent. Ik zal het rijtje niet volledig opnoemen, voorzitter, maar dat is het rijtje van de heer Van Helvert. Dat zijn allemaal mensen om wie het gaat. We moeten de stad bereikbaar maken voor alle mensen. Mijn partij denkt dat dat kan met een bepaalde hoeveelheid sociale huurwoningen, maar wel met een optimale verdeling van mensen over die woningen.

Voorzitter: Monasch

De heer **Van Helvert** (CDA): Ik heb nog één vraag. Op zich is het fijn dat D66 na één vergadering al spreekt van het rijtje van Van Helvert. Dat doet mij goed!
Hoe staat D66 tegenover het feit dat door de beperking van de leencapaciteit huiseigenaren die al een hypothecaire lening hebben ook worden getroffen, terwijl hun huidige hypothecaire lening, afgesloten in een tijd waarin de oude voorwaarden nog golden, mogelijk te hoog is om over te stappen?

De heer **Verhoeven** (D66): Nu leest de heer Van Helvert volgens mij een stuk voor uit de krant. Dat is prima; hij vraagt mij hoe ik hier tegenover sta. Het probleem is voor iedereen verschillend. We hebben in algemene zin gesproken over de situatie op de koopmarkt. Ik heb daarbij twee hoofdlijnen geschetst. In een van beide ben ik de heer Van Helvert tegemoetgekomen.
De eerste hoofdlijn is dat wij moeten voorkomen dat mensen opnieuw in de situatie terechtkomen waarin ze meer lenen dan ze eigenlijk kunnen betalen waardoor ze uiteindelijk worden opgezadeld met een heel hoge schuld, wat misschien nog wel erger is dan het moeten wachten op het kopen van een nieuw huis.
De tweede hoofdlijn is dat we de klepel inderdaad niet van te veel lenen moeten laten doorstaan naar teveel beperken en dat we de juiste balans moeten zoeken. Die balans zit vooral in het maken van goede regels die op macroniveau goed werken. D66 heeft al gezegd dat je op microniveau goed moet kijken naar hoe banken ermee omgaan om herfinancieren of overstappen mogelijk te maken. Wat dat betreft valt er nog een wereld te winnen. Bij het laatste gaat het vooral om het op individueel niveau regelen van de problemen van afzonderlijke huishoudens. Dat is een taak voor de banken. Ik denk dat dat binnen de nieuwe normen en regels kan.

De heer **Van Helvert** (CDA): Ik pakte de formulering van het artikel omdat die de kortste is. Ik zal het, iets langer, proberen in mijn woorden te zeggen. Hoe staat D66 ertegenover als je al een hypotheek hebt en je wilt overstappen naar een andere bank, bijvoorbeeld na tien jaar? Dan heb je je hypotheek afgesloten tegen de regels die toen golden. De kans is redelijk dat de hypotheek die je hebt eigenlijk te hoog is op basis van de nieuwe regels, omdat je een nieuwe toets moet doen als je wilt overstappen naar een andere bank. Dan kunnen mensen met een bestaande hypotheek echt in problemen komen, of kan het gebeuren dat ze niet kunnen overstappen. Volgens mij willen we dat niet in Nederland. Hoe staat D66 daartegenover?

De heer **Verhoeven** (D66): Zo kort mogelijk gezegd, overstappen is een mogelijkheid die je de consument zoveel mogelijk moet bieden, want dat zorgt ook voor concurrentie tussen banken. Juist een gebrek aan

concurrentie tussen banken is een van de redenen dat we in Nederland met relatief hoge kosten voor hypotheken zitten. Althans, dat is wat de Vereniging Eigen Huis jaar in, jaar uit op basis van onderzoek stelt. Ik denk dat ze daar gelijk in heeft waar het gaat om de mate van concurrentie, dus overstappen moet altijd mogelijk blijven. Als de regels zodanig zijn dat een koper bij overstappen kan kiezen tussen blijven bij zijn oude bank tegen bepaalde voorwaarden of overstappen naar een nieuwe bank voor een hogere hypothecaire lening, blijft er nog steeds een keuzemogelijkheid. Zolang de overgangsregeling en de wijze waarop de regels in geleidelijkheid worden ingevoerd reëel is, vind ik dat iemand kan besluiten om dan maar bij zijn eigen bank te blijven in plaats van tegen hogere kosten over te stappen. Dat is een consequentie die D66 dan inderdaad voor zijn rekening zou nemen.

De **voorzitter**: Daarmee zijn we aan het eind gekomen van de tweede termijn van de commissie en geef ik het voorzitterschap terug aan de heer Verhoeven.

Voorzitter: Verhoeven

De **voorzitter**: We gaan nu over naar de Minister voor de beantwoording in tweede termijn. Ik constateer met de Kamerleden dat we proberen nu niet een vierde deel van dit algemeen overleg te houden.

Minister **Blok**: Voorzitter. Ik ga eerst in op de vragen van de heer Van Helvert. Ik constateer dat hij zich in zijn eerste optreden bij dit mooie maar ook ingewikkelde onderwerp vaardig van zijn taak heeft gekweten. Misschien zijn we het niet op alle onderdelen eens geworden.
Mijn antwoord op zijn laatste interruptie moet ik aanvullen. Daarbij gaat het om de casus die net ook even aan de orde kwam, namelijk die waarin iemand met een bestaande hypotheek wil overstappen naar een andere bank. Dan blijkt het zo te zijn dat je, als het al knelt – dat zal niet zo vaak gebeuren omdat de rente inmiddels gedaald is – toch nog op de oude criteria kunt rekenen, dus dat scheelt nogal.
De heer Van Helvert vroeg verder naar de stapeling van de maatregelen. Zo kun je het ook zeggen! Heel bewust en inderdaad met steun van het CDA, waar de heer Van Helvert terecht op wijst, is een zorgvuldig overgangspad gekozen. Daarom bouwen we de loan to value met 1% per jaar af. Dat vind ik ook heel verstandig, want dan maak je niet zo'n grote klap. Al bijna twee jaar geleden hebben we met elkaar afgesproken dat je gewoon weer gaat aflossen. Dat is een verstandige afspraak, dus laten we dat maar zo houden. En al bijna drie jaar geleden hebben met elkaar afgesproken dat we de Nibud-systematiek handhaven. Dat zijn allemaal afspraken waarvan het de bedoeling was dat ze een aantal jaren zouden lopen. Ik zou juist een nieuwe werkelijkheid creëren wanneer ik nu van geval tot geval zou gaan beslissen. Volgens mij is daar echt geen aanleiding voor. Dat kan ik nogmaals illustreren aan de hand van de Nibud-cijfers. Ik kreeg van de heer Van Helvert cijfers waar hij op doelde. Hij had het over een afname van de leencapaciteit met zo'n € 10.000 voor een inkomen van € 30.000. Het voorbeeld dat ik naar aanleiding van een vraag van de heer Verhoeven gaf, had betrekking op een bedrag rond de € 4.000. Het Nibud-printje laat de effecten op de leencapaciteit zien bij verschillende inkomens en verschillende rentestanden. Als ik nu even in de kolom van € 30.000 blijf, zie ik dat er bij een rentestand van 3,25% een afname is van een kleine € 10.000 en bij een rentestand van 5% een afname van € 400. Dan is het niet zo gek dat ik bij een berekening met een rentestand van 4% die daar tussenin zit kom op een afname van € 4.000. Dus dat past in het patroon.
Overigens is het onderste tabelletje nog wezenlijker. Dat laat zien hoeveel vooruitgang er is geboekt omdat tussen 2014 en 2015 de rente bijna 1% is

gedaald. Dat is ook de werkelijkheid waarmee mensen geconfronteerd worden. Dat was ook de reden dat ik zei dat de rente daalt en het feit dat voor heel veel mensen de inkomens stijgen er ook toe leidt dat er op individueel niveau vaak zelfs wat meer leenruimte is

De **voorzitter**: De heer Van Helvert heeft nog een vraag, maar ik verzoek hem om alleen de vraag te stellen, dus zonder lange aanloop.

De heer **Van Helvert** (CDA): Zeker, nu de rentestand lager is, is dat een voordeel. Dat zien wij ook, zeer zeker. Als je in het rijtje van de € 30.000 kijkt naar de 5%, is het procentuele verschil natuurlijk minder. Maar het praktische verschil voor mensen met een laag inkomen blijft natuurlijk bestaan. Nu de markt wat aantrekt, is het de vraag of je voor mensen met de laagste inkomens maatregelen moet nemen. Als de rente hoger wordt, blijft het probleem hetzelfde. Want hoe je het ook wendt of keert, je mag maar voor € 128.000 een huis kopen, bij wijze van spreken met 5% rente.

Minister **Blok**: Deze redenering volgend, zou dat betekenen dat we ieder jaar gaan beslissen of we de Nibud-normen wel of niet gaan toepassen. Ik voorspel een ding. Ieder jaar komen er weer brieven van Bouwend Nederland met de boodschap: houd de leennormen zo ruim mogelijk. Als we niet van te voren helder maken welke systematiek we volgen, voorzie ik toch een herhaling van de kredietcrisis. Ik heb u geschetst hoe die is ontstaan in Amerika. Dat ging precies langs deze lijn. Het is ook niet voor niets dat politici in het verleden het geldbeleid – hoeveel geld er in omloop is – en het rentebeleid juist op afstand hebben geplaatst. In Zuid-Europa wordt er wel eens wat geroepen tegen centrale banken, maar hier hebben wij toch de neiging om dat niet te doen. Natuurlijk, als die brief er komt, ben ik politiek verantwoordelijk, maar we hebben toegezegd dat we de sommetjes laten maken door een externe instelling en daar een paar keer goed in prikken. Ik zou die procedure niet zullen wijzigen.
Mevrouw Karabulut komt met een VAO. Ik vind toch dat zij echt een veel te sombere toonzetting kiest. Ze verwijst naar de ervaring van de afgelopen jaren, maar de maatregelen die we nu nemen zijn echt anders. De twee extrabeschermingsventielen op de liberalisatie die ik geschetst heb en de Donnerpunten zijn een veel grofmaziger middel dan de WOZ-waarde. Dat blijkt ook omdat in sommige gebieden waar Donnerpunten gehanteerd werden, de maximale huren juist omlaag gaan. Dus dit is veel fijnmaziger en kan ook meebewegen met de aantrekkelijkheid van bepaalde woongebieden als die verandert in de loop der tijd.
Wat het bestrijden van segregatie betreft, ben ik het met mevrouw Karabulut eens. Daarover zijn we het ook eens geworden in de herziening van de Woningwet. Dat is ook echt een belangrijke taak bij de gemeentelijke prestatieafspraken. Volgens mij is het totale pakket waarvan dit onderdeel is, echt heel verantwoord en ook echt een verbetering.
De heer Monasch kondigde aan nog een keer de vergelijking te maken tussen de ruimte aan woonlasten in de huurmarkt, afgezet tegen de hypotheekmarkt. Dat debat moeten we zeker nog een keer voeren. Met hem constateer ik dat de verschillen tussen de gemeentelijke cijfers en de cijfers die ik heb gestuurd, door ABF opgesteld, en die van de Federatie van Amsterdamse Woningcorporaties goed te verklaren zijn, maar dat vooral de vraag cruciaal is hoe de gemeentelijke politiek ruimte biedt aan het wel of niet liberaliseren in Amsterdam en in andere gemeenten.
Ik constateer verder met hem dat de systematiek die we nu introduceren sowieso schokeffecten voorkomt, maar dat we daar bovenop de beide andere veiligheidskleppen hebben.
De heer Verhoeven steunt in grote lijnen de gemaakte keuzes. Dat waardeer ik zeer. Hetzelfde geldt voor de heer Van der Linde.
Ik hoop hiermee alle vragen te hebben beantwoord.

De **voorzitter**: Hiermee kunnen wij tot afronding van dit algemeen overleg. Er is een VAO, een verslag algemeen overleg, aangevraagd door mevrouw Karabulut, die daarin morgen als eerste spreker zal optreden. Dan zullen wij elkaar weer treffen.
De toezeggingen die zijn gedaan, zijn dusdanig dat ze niet alsnog hoeven te worden opgelezen, want het zijn geen schriftelijke toezeggingen aan de Kamer.
Ik dank iedereen voor de aandacht, de bezoekers, de Minister en zijn staf en natuurlijk de collega's.

Sluiting 17.26 uur.